

NEKRETNINE U PRAVNOM PROMETU S POSEBNIM OSVRTOM NA NEKRETNINE U STEČAJNOM POSTUPKU

Korenčan, Ena

Master's thesis / Specijalistički diplomski stručni

2023

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **EFFECTUS university / EFFECTUS veleučilište**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:281:856084>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-27**



image not found or type unknown

Repository / Repozitorij:

[Repository of EFFECTUS University of Applied Sciences - Final and graduate theses of EFFECTUS University of Applied Sciences](#)



image not found or type unknown

EFFECTUS veleučilište

ENA KORENČAN

DIPOMSKI RAD

**NEKRETNINE U PRAVNOM PROMETU S POSEBNIM OSVRTOM NA
NEKRETNINE U STEČAJNOM POSTUPKU**

Zagreb, 2023. godine

EFFECTUS veleučilište

PREDMET: OSNOVE GRAĐANSKOG PRAVA

DIPLOMSKI RAD

KANDIDAT: Ena Korenčan

**TEMA DIPLOMSKOG RADA: Nekretnine u pravnom prometu s posebnim osvrtom
na nekretnine u stečajnom postupku**

MENTOR: dipl. iur. Jelena Uzelac

ZNANSTVENO PODRUČJE: Društvene znanosti

TEMATSKO POLJE: Pravo

Zagreb, 2023. godine

Predgovor

Ovim putem želim se zahvaliti mentorici dipl. iur. Jeleni Uzelac na svim stručnim savjetima i podršci u pisanju diplomskog rada. Također, želim joj se zahvaliti na uloženom trudu i vremenu koje mi je ukazala.

Ena Korenčan

Sažetak

U radu ću pojasniti što su zapravo nekretnine i što sve spada pod pojam nekretnina. Razradit ću i objasniti kako se stječe pravo vlasništva i zašto je stjecanje prava vlasništva nad nekretninama važno pravno pitanje. Također, razradit će se koja ograničenja i prava imamo pri stjecanju prava vlasništva. Kroz primjerene zakone objasnit će se uloga poreza i posredovanja prometom nekretnina. Prikazat će se koje su nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i što sve spada pod državnu imovinu te koja ograničenja ima Republika Hrvatska pri prodaji vlastitih nekretnina. Primjerom kupoprodajnog ugovora objasnit će se pravni način stjecanja nekretnine i kako prodaja funkcionira. Poseban osvrt stavlja se na upravljanje nekretninama u stečajnom postupku. Objasnit će se što je zapravo stečaj i koja prava imaju dužnik i vjerovnik u stečajnom postupku. Čitatelji rada upoznat će se s pravnim položajem vjerovnika i dužnika u stečajnom postupku. Navest će se rokovi za podizanje tužbe za pobijanje pravnih radnji te koje su pravne posljedice stečajnog postupka. Na primjeru prakse iz odvjetničkog ureda, navest će se aktualnosti iz sudske prakse, odnosno prikazat će se primjer presude u stečajnom postupku.

Ključne riječi: *nekretnina, pravo vlasništva, kupoprodaja, stečajni postupak*

Summary

In this paper, I will explain what real estate really is and what falls under the term real estate. I will elaborate and explain how the acquisition of property rights is acquired and why the acquisition of property rights over real estate is an important legal issue. Also, it will be elaborated what restrictions and rights we have when acquiring property rights. Appropriate laws will explain the role of taxes and real estate brokerage. It will be shown which real estates are owned by the Republic of Croatia and what all falls under state property, and what restrictions the Republic of Croatia has when selling its own real estate. . An example of a sales contract will explain the legal way of acquiring real estate and how sales work. Special attention is paid to the management of real estate in bankruptcy proceedings. It will be explained what bankruptcy actually is, what rights the debtor and the creditor have in the bankruptcy proceedings. Readers of the paper will be acquainted with the legal position of creditors and debtors in bankruptcy proceedings. The deadlines for filing a lawsuit to refute legal actions will be stated, as well as the legal consequences of the bankruptcy proceedings. On the example of practice, the law office will list current events from court practice, ie an example of a judgment in bankruptcy proceedings will be presented.

Keywords: *real estate, property rights, buying and selling real estate, bankruptcy proceedings*

SADRŽAJ

1. Uvod.....	1
2. NEKRETNINE U PRAVNOM PROMETU.....	2
2.1 Općenito o nekretninama.....	2
3. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA	4
3.1 Načini stjecanja prava vlasništva	4
3.2 Ograničenja na temelju zakona.....	6
3.3 Ograničenja na temelju pravnog posla.....	11
4. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE	12
4.1 Zakon o upravljanju državnom imovinom	13
4.2. Pojmovi državne imovine.....	14
4.3 Načela upravljanja državnom imovinom	15
4.4 Načini raspolaganja nekretninama u Republici Hrvatskoj	15
4.5 Zamjena nekretnina	17
4.6 Zakon o porezu na promet nekretnina	17
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA U PRAVNOM PROMETU.....	20
5.1 Kupnja nekretnina u pravnom prometu	20
5.2 Sklapanje predugovora	20
5.3 Sklapanje ugovora o kupoprodaji.....	22
5.4 Tabularna izjava.....	27
5.5 Upis u zemljišne knjige.....	30
5.6 Prodaja nekretnina u pravnom prometu	32
6. INTERVJU - ODVJETNIČKO DRUŠTVO BABIĆ ĆIBARIĆ	34
7. STEČAJNI POSTUPAK	40
7.1 Općenito o stečaju i stečajni zakon	40
7.2 Ciljevi stečajnog postupka	41
7.3 Pokretanje stečajnog postupka.....	42

7.4. Stečajni dužnik.....	45
7.5 Pravni položaj vjerovnika u stečajnom postupku	46
7.6 Rokovi i pravni lijekovi stručnog postupka	48
7.7 Pravne posljedice stečajnog postupka	48
8. PRIMJERI IZ SUDSKE PRAKSE.....	50
9. ZAKLJUČAK.....	55
Popis tablica:	56
Popis slika:.....	56
10. LITERATURA	57

CONTENT

1. Introduction	1
2. REAL ESTATE IN LEGAL TRAFFIC	2
2.1 General information on real estate	2
3. ACQUISITION OF OWNERSHIP	4
3.1 Ways of acquiring ownership rights	4
3.2 Restrictions based on the law	6
3.3 Restrictions based on legal work.....	11
4. REAL ESTATE OWNED BY THE REPUBLIC OF CROATIA	12
4.1 Law on State Property Management	13
4.2. Concepts of state property	14
4.3 Principles of state property management.....	15
4.4 Ways of disposing of real estate in the Republic of Croatia	15
4.5 Exchange of real estate.....	17
4.6 Law on real estate transaction tax	17
5. PURCHASE AND SALE OF REAL ESTATE IN LEGAL TRAFFIC	20
5.1 Purchase of real estate in legal transaction	20
5.2 Conclusion of preliminary contract	20
5.3 Conclusion of the sales contract	22
5.4 Tabular statement.....	27
5.5 Entry in the land register	30
5.6 Sale of real estate in legal transaction.....	32
6. INTERVIEW - BABIĆ ĆIBARIĆ LAW ASSOCIATION	34
7. BANKRUPTCY PROCEDURE	40
7.1 General information on bankruptcy and bankruptcy law	40
7.2 Objectives of bankruptcy proceedings	41
7.3 Initiation of bankruptcy proceedings	42

7.4. Bankruptcy debtor	45
7.5 Legal position of creditors in bankruptcy proceedings	46
7.6 Deadlines and legal remedies of expert procedure	48
7.7 Legal consequences of bankruptcy proceedings	48
8. EXAMPLES FROM COURT PRACTICE	50
9. CONCLUSION.....	55
List of tables:	56
List of pictures:.....	56
10. LITERATURE	57

1. Uvod

Cilj ovog diplomskog rada usmjeren je na nekretnine, proces kupoprodaje nekretnine, te na nekretnine u stečajnom postupku. U početku će se objasniti pojam nekretnine i način stjecanja prava vlasništva na istoj. Postoje različita ograničenja kojih se vlasnik mora pridržavati prilikom preuzimanja odnosno stjecanja prava vlasništva. Osim toga, u konačnom dokumentu bit će spomenute nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i Zakon o upravljanju državnom imovinom. Navest će se kako se raspolaže nekretninama u Republici Hrvatskoj i koja su načela upravljanja državnom imovinom. Osim toga jasno će se artikulirati stečajni postupak, koji su ciljevi stečajnog postupka i kako se stečajni postupak pokreće. U stečajnom postupku bitni su rokovi i vjerovnici moraju poštivati pravne lijekove u stečajnom postupku. Na kraju diplomskog rada, kako bi čitatelj bolje razumio temu rada, biti će prikazan primjer iz sudske prakse.

2. NEKRETNINE U PRAVNOM PROMETU

Ako krenemo redom, objekt u vlasništvu je prostorno određena nekretnina. Nadalje, to može biti zemljište i sve ono što je trajno povezano sa zemljištem, bilo na površini ili ispod nje. Predmet vlasništva i drugih stvarnih prava mogu biti i dijelovi prirode u ljudskom vlasništvu i sve druge ljudske tvorevine. Svi objekti stvarnih prava zapravo su tjelesni dijelovi prirode različiti od ljudskih bića u prirodi, a riječ je o materijalnim dijelovima kojima se ljudi služe za zadovoljenje gospodarskih potreba. Sve je to iz zadovoljstva i duhovne potrebe, ako im njihova prirodna svojstva i zakoni dopuštaju da budu pod vlašću nekog pravnog subjekta.¹

2.1 Općenito o nekretninama

Pojam nekretnine definiran je na ovaj način, u pravnom smislu, nekretnina je nešto što se ne može premjestiti, a da se ne uništi. Nekretnine su zapravo komad zemlje, odnosno zemljišna čestica sa svime što je trajno povezano s njom, na ili ispod površine nje. Gledajući unatrag u povijest, ovakvo shvaćanje nekretnine potječe iz rimskog prava, a njegovo načelo je da trajni objekti koji stoje na zemljištu dijele sudbinu sa zemljom.

U suvremenom pravu danas, je prihvaćeno jedinstveno načelo općih nekretnina, znači da vlasništvo na zemljištu obuhvaća zgradu i njezine dijelove, dok su ostali dijelovi zgrade zajednički, odnosno suvlasnički. Ovo načelo nazivamo etažnim vlasništvom.²

Nadalje, često je potrebno proširiti pojam nekretnine na one stvari koje su po svojoj pravnoj naravi pokretne. Zato je pravno važno, kada se postavlja pitanje - je li nešto nekretnina ili nije, nije dovoljno samo zadovoljiti prirodne kriterije kakvoće, nego je važno uvesti i kriterije pertinencije i kriterije posebne ciljeva.

Kada govorimo o standardima, zakon ima sljedeća tri kriterija:

- Prvi kriterij je prirodni kriterij kakvoće, pri čemu se nekretninom smatra **zemljišna čestica** i sve što je relativno trajno povezano s njom, kako na površini tako i ispod nje. Trava, drveće, plodovi i sve korisne stvari proizvedene na površini zemlje također su bile dio zemljišne čestice prije nego što su odvojene od zemlje.

¹ Simonetti, P. Nekretnine kao objekt prava vlasništva i prava građenja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (2009)

² Leksikografski zavod Miroslav Krleža - <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=43303> dostupno: 22.03.2023.

Prvi kriterij obuhvaća *zgrade i druge građevine* izgrađene na, iznad ili ispod površine zemlje s namjerom da tu trajno ostanu, primjerice, to mogu biti bunari, podrumi, bazeni, vojarne, paviljoni i paviljoni.

- Drugi kriterij je *kriterij pertinencije*, koji označava pripadnost nečem drugom. Na primjer, ako je relevantna stvar odnosno pertinencija pokretnina, smatra se namjenskom nekretninom samo ako služi gospodarskoj namjeni nekretnine. Ovdje je važno napomenuti da se nekretninama smatraju stoka, sjemena, strojevi i slični proizvodi koji se koriste u poljoprivrednoj proizvodnji.
- Treći kriterij je *kriterij posebnih ciljeva*, gdje se određena pokretnina smatra nepokretnom imovinom jer je tako propisano zakonom, npr. pomorsko plovilo ili zrakoplov prije su se smatrali nekretninom, ali se zakon promijenio.³

Prema st. 1. Zakona o vlasništvu, čl. 9 ističe da jednu nekretninu čini jedna čestica sa svime što je na njoj ili ispod nje relativno trajno povezano, ali da kada je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnu knjigu upisanu u isti zemljišnoknjižni uložak, one se pravno spajaju. u jedno zemljišnoknjižno tijelo, koje je i samo osnovana kao jedna nekretnina.⁴

³ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 77

⁴ Zakon.hr - <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima> dostupno 22.03.2023.

3. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA

„Pravni koncept vlasništva nastao je i razvio se u rimskom pravu (dominium, proprietas). Na temelju romanističke pravne tradicije, pravo vlasništva u suvremenom hrv. pravu određeno je kao: stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svojega nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Pravo vlasništva ograničeno je tuđim pravima i ograničenjima koja postoje radi zaštite drugih interesa. Tradicionalno se među vlasnikove ovlasti ubrajaju pravo posjedovanja (ius possidendi), pravo korištenja, uporabe (ius utendi), pravo korištenja plodova (ius fruendi), pravo raspolaganja (ius disponendi) i pravo isključenja trećega (ius excludendi tertii). Slojevito feudalno vlasništvo pojedine od tih ovlasti povjeravalo se različitim osobama; srednjovj. pravници ipak su tu novu društvenu realnost nastojali interpretirati s pomoću koncepata i pojmova rim. prava (dominium eminens, directum i utile).“⁵

Definicija koja je pravno postavljena za pojam prava vlasništva zapravo predstavlja da je to stvarno pravo na nekoj stvari ovlašćuje da se nositelj služi tom stvari i čini s njom sve što mu se prohtje, isključujući sve ostale. Važno je da se time ne krše prava i zakonska ograničenja drugih.⁶

3.1 Načini stjecanja prava vlasništva

Vlasništvo u Republici Hrvatskoj može se steći prema Zakonu o vlasništvu čl. 114. na temelju pravnog posla, odlukama suda, nasljeđivanjem i zakonom.

Postoje dva oblika stjecanja prava vlasništva: *izvorno stjecanje vlasništva* i *izvedeno ili derivativo stjecanje vlasništva*.

Izvorno stjecanje prava vlasništva obično znači da se stjecateljevo pravo vlasništva ne temelji na njegovom rodnom poretku (pravu vlasništva prednika). Kod ove akvizicije to se događa bez obzira o čijoj se stvari radi i bez obzira na to postoje li prava na korist trećih strana.

⁵ Leksikografski zavod Miroslav Krleža - <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=65064> dostupno 23.03.2023.

⁶ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 228

Izvorna stjecanja vlasništva su dosjelost, stjecanje od nevlasnika, prisvojenje, pronalazak stvari i stjecanje priraštaja.

Dosjelost (nasljeđivanje) se odnosi na pravo stjecanja vlasništva kada vlasništvo stvari protekne u zakonom određenom roku. Najbolji primjer dosjelosti je kada se rješavaju pitanja vlasništva zemljišnjih posjeda na selu, jer mnogi ljudi nemaju knjigovodstveni postupak i ostavinsku raspravu. Postoje dvije vrste dosjelosti, na redovita i izvanredna - za nekretnine je rok 20 godina.

Stjecanje prava vlasništva od nevlasnika, ako se radi o naplatnom pravnom poslu, ako je stvar pokretna i ako je stjecatelj u dobroj vjeri, na pravnoj osnovi, koja se zahtijeva pri sklapanju ugovornog posla – vlasništvo se stječe na temelju zakona. Ako su ispunjene sve pretpostavke, vlasništvo se neće steći ako je predmet ukraden, izgubljen ili izgubljen od prethodnog vlasnika. Jedina iznimka je dobivanje stvari na javnim dražbama.

Prisvojenje je kada pokretninu zauzmemo u samostalan posjed radi stjecanja prava vlasništva. Prisvojenjem se može steći vlasništvo samo na pokretninama koje nisu ničije. Napuštena i nenaseljena imovina postaje vlasništvo Republike Hrvatske.

Nalaz stvari, prema Zakonu o vlasništvu, nešto izgubljeno, zametnuto ili ukradeno, kada netko to nađe, dužan je predati onome tko je izgubio, a ako se on ne može pronaći, potrebno je predati najbližem nalazno uredu. U slučaju blaga, pronalazač je dužan predati blago Republici Hrvatskoj.!

Stjecanje priraštaja znači da je ono rezultat neke fizičke promjene na stvari koja je predmet (objekt) vlasništva. U te promjene spadaju: odvajanje plodova, priraštaj zemljišta, prerada, sjedinjenje, miješanje i građenje s tuđim materijalima, građenje, sijanje i uzgoj na tuđoj zemlji.

Izvedeno ili derivativno pravo vlasništva se stječe odnosno izvodi iz prava vlasništva svog predika, pojednostavljeno rečeno nasljeđivanjem. Na stjecatelja prelaze svi tereti koji su na stvari. Nasljeđivanje mora biti oporučno, a budući da se stjecanje temelji na pravnom poslu, na početku nasljeđivanja ne vrši se čin predaje pokretnine u posjed, niti upis nekretnine u zemljišnu knjigu. potreban. Međutim, upis se može izvršiti ako se vlasnik želi zaštititi od onih koji bi kasnije mogli steći nekretninu na povjerenje zemljišne knjige.

Kod **izvedenog prava vlasništva** za njegovo stjecanje osim nasljednog vlasništva potrebni su: titulus ili naslov stjecanja, modus ili način stjecanja. Postoje dva načina (modusa) stjecanja: stjecanje pokretnine i stjecanje nekretnine.

Pri stjecanju nekretnine vlasništva nekretnine stječe se upisom u zemljišnu knjigu koji se temelji na valjanom očitovanju volje vlasnika. Sva stjecanja, promjene i prestanci prava vlasništva stječu se putem upisa u zemljišne knjige. Kada se pravni posao sklapa, mora biti u pisanom obliku, čime se dokazuje njegovo postojanje. Za ostvarivanje stjecanja prava vlasništva potrebni su sljedeći preduvjeti: isprava, prijedlozi za upis, sudska rješenja o upisu i provedba upisa.⁷

„Davanje suglasnosti za stjecanje prava vlasništva stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj odlučuje se u upravnom postupku na zahtjev strane osobe koja namjerava steći vlasništvo određene nekretnine ili osobe koja namjerava otuđiti tu nekretninu, ako ste državljanin države s kojima postoji uzajamnost za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj, a ažurirani popis država s kojima postoji uzajamnost možete provjeriti u rubrici Dokumenti. Postupak se provodi sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o općem upravnom postupku.“ (<https://pravosudje.gov.hr/stjecanje-prava-vlasnistva/6183>)

3.2 Ograničenja na temelju zakona

Prvo što treba reći o ograničenjima vlasništva na temelju zakona jest da postoje dvije vrste ograničenja:

1. { • OPĆA OGRANIČENJA
2. { • POSEBNA OGRANIČENJA

Opća ograničenja daju okvir za vlasnička ograničenja, pri čemu su vlasnici dužni pridonositi općem dobru. Zakon o vlasništvu i drugim pravnim pitanjima upućuje vlasnika da je u

⁷ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 273 – 292.

ostvarivanju svojih prava dužan voditi računa o općim i tuđim interesima. Na temelju toga razlikuju se tri vrste ograničenja prava vlasništva:

1. **Zabrana zloporabe prava vlasništva**, sukladno navedenim odredbama Ustava RH, Zakon o vlasništvu utvrđuje granice u st. 2. čl. 30. koji govori da vlasnik svoje pravo ne može ostvarivati protivno zakonskim ograničenjima i tuđim pravima. Teorija naglašava da postoje dvije osnovne vrste zloporabe. Prva se zove institucionalna, a drugo individualna. U Institucionalnoj zloporabi, radit će se o ostvarivanju prava protivno ustanovljenom zakonu i priznatim ciljevima. To znači da je ostvarivanje prava u potpunosti izvan okvira institucije, u ovom slučaju institucije prava vlasništva. U slučaju individualne zloporabe, ostvarivanje prava ne izlazi izvan okvira institucije, ali i u tim institucionalnim okvirima predstavlja povredu određenih etičkih načela, najčešće onih savjesnosti i poštenja. Zakon o vlasništvu je odlučio zabraniti institucionalnu zloporabu prava vlasništva propisivanjem čl. 31, koji nam govori da se ni vlasnik niti bilo koja druga osoba ne smije koristiti svojim pravima koji imaju cilj raditi štetu ili smetati drugima. Najčešći primjer zloporabe vlasničkih prava događa se kada počinitelj koristi svoja prava svjesno i često s namjerom da drugima nanese štetu.

Tipičan primjer je šikana (zlonamjerno činjenje), kao što je X. izgradio snažnu vjetrenjaču u svojem vrtu, iako ona ne služi ničemu, ali strujanje zraka koje proizvodi neprestano raznosi krov susjedove kuće koji je prekriven slamom.

2. **Trpljenje zahvata radi otklanjanja neposredno prijeteće štete** vlasnik nema ovlasti i ne može zabraniti neke određene tuđe zahvate u svoju stvar, ako su oni nužni da bi se otklonila određena šteta koja neposredno prijete nekome. **Također, ona može biti i puno veća od štete koja bi mogla iz tih nekih tuđih zahvata nastati za vlasnika. Kada je to u pitanju, vlasnik ima pravo na naknadu štete koju je pretrpio.**
3. **Trpljenje zahvata koji ne ugrožavaju interes vlasnika** zapravo je tuđi posao koji se mora obavljati na vrlo velikoj dubini ili visini, gdje nema interesa za obranu. Na primjer, to mogu biti razne letjelice ili podmornice.⁸

⁸ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 234

Drugi skup zakonski utemeljenih ograničenja su **posebna ograničenja**, koja su podijeljena u četiri skupine:

Tablica 1. (Rad autora)

1. Ograničenja radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi
2. Ograničenja glede stvari od interesa za Republiku Hrvatsku
3. Susjedska prava
4. Imisije

Izvor: Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 235,236,241

1. Ograničenja radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi sukladno Zakonu o vlasništvu st. 1. čl. 32. vlasnik stvari ne smije izvršavati svoje pravo preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na temelju posebnih zakona i odredaba ZV radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi.⁹
2. Ograničenja glede stvari od interesa za Republiku Hrvatsku uključujući mora, morsku obalu i otoke, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva te zemljišta, šume, biljni i životinjski svijet, druge dijelove prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnoga, gospodarskog i ekološkog značenja, što je zakonom utvrđeno od interesa za Republiku Hrvatsku, podliježu posebnoj zaštiti.

Zakonom se određuje način na koji dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlaštenici prava na njima i vlasnici, te naknada za ograničenja kojima su podvrgnuti.¹⁰

Primjerice, Zakon o poljoprivrednom zemljištu obvezuje vlasnike obradivog poljoprivrednog zemljišta da ga održavaju pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju i da ga obrađuju. Ako

⁹ Zakon.hr - <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima> dostupno 23.03.2023.

¹⁰ Ustav Republike Hrvatske - <https://www.zakon.hr/z/94/Ustav-Republike-Hrvatske> dostupno 23.03.2023.

vlasnik ne održava poljoprivredno zemljište, nadležno državno tijelo ima pravo njegovo zemljište dati u zakup drugima uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti.¹¹

3. Susjedska prava obuhvaćaju dužnosti, ovlasti i zabrane u ispunjavanju prava vlasništva na nekretninama koje se nalaze u neposrednoj blizini ili međusobno graniče. Bitno je napomenuti da sadržaj susjedskih prava uključuje više različitih susjedskih prava.

- *Pravo na sječū grana i korijena tuđeg drveća* - Sukladno ZV, svo tuđe granje koje prelazi na vlasnikovu među, vlasnik ima pravo posijeći te od istih koristiti plodove.
- *Pravo pristupa na tuđu nekretninu* - Vlasnik ima pravo stupiti na tuđi posjed ako se njegova životinja ili neka određena druga stvar koja je u njegovom vlasništvu nalazi na navedenom posjedu te istu vratiti na svoj. Izuzetak za ovo pravo je jedino ukoliko je došlo do određenog povezivanja s nekretninom te je ta stvar prestala postojati. Ako dođe do neke štete pri vraćanju određene stvari, vlasnik ima pravo tražiti naknadu štete.
- *Pravo na uporabu tuđe nekretnine radi izvođenja radova* - Vlasnik nekretnine, u ovom primjeru kuće, ima pravo privremeno korištenja tuđeg zemljišta za vrijeme trajanja potrebnih nužnih radova. Na primjer, kao što je postavljanje skela i drugi radovi, ukoliko to nije moguće izvesti drugačije.
- *Pravo zahtijevati mjere radi sprječavanja šteta od rušenja zgrade* – Primjerice, ako se neka zgrada ili bilo koja druga nekretnina djelomično sruši ili u potpunosti uruši vlasnik nekretnine do te, odnosno susjed ukoliko je u opasnosti ima mogućnost zahtijevati da se opasnost otkloni. Ako ta mogućnost nije moguća, tj. dođe do te opasnosti potrebno je osigurati pretrpljenu naknadnu štete.¹²
- *Pravo na ispravak ili obnovu međe* - Uglavnom se javlja nakon određenog vremenskog razdoblja kada se negdje između dva posjeda ne može raspoznati međa te ona postane sporna. U tom slučaju, ukoliko su svi vlasnici tih posjeda suglasni, mogu pokrenuti izvanparnični postupak radi obnove ili ispravka međe, kako je to upisano u katastar, nadležnom sudu.

¹¹ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 256

¹² Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 238

- *Pravo suvlasništva stabla na međi* – U slučaju da stablo izraste na zajedničkoj međi, njegove plodove može uživati vlasnik, ali i suvlasnik tog stabla.¹³
- *Pravo suvlasništva zajedničke ograde* - Suvlasništvo zajednički ograda nastaje kada je ograda podignuta između dvije susjedne nekretnine. Obično su te ograde u zajedničkom vlasništvu te se svaki susjed može služiti ogradom.
- *Dužnost postavljanja i održavanja vlastite ograde* - sukladno ZV st. 2. čl. 102.: „Svaki vlasnik je dužan s desne strane svojega glavnog ulaza, gledano s puta, ograditi svoj prostor i razdvojiti ga od susjeda“, te ima dužnost održavati navedenu ogradu.
- *Dužnost odvođenja kišnice s krova* – Svaki vlasnik ima obvezu paziti te poduzeti odgovarajuće mjere da kišnica s krovova ne pada na tuđe zemljište, odnosno posjed.
- *Zabrana potkopavanja tuđe nekretnine* - Zabranjeno je potkopavati ili izvoditi neke druge radnje koje mogu dovesti do ugrožavanja stabilnosti druge nekretnine.
- *Zabrana mijenjanja naravnog toka vode* - Vlasnici posjeda imaju zabranu mijenjanja smjera ili jačine toka površinske ili podzemne vode koje se nalaze na njihovom posjedu.¹⁴

4. Imisije

Prema Klarić, Vedriš 2014, str.241., imisije su utjecaj koji plinovite, krute ili tekuće stvari što dolaze sa jedne nekretnine imaju na korištenje susjednih nekretnina. Podijelili su ih na svije skupine:

1. { • NEPOSREDNE
2. { • POSREDNE

¹³ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 239

¹⁴ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 240

Neposredna imisija je radnja koja se odvija direktno na posjedu druge osobe. Na primjer, izlivanje vode iz svog posjeda u tuđi ili stvaranje prevelike buke, koja smeta vlasniku.

Posredna imisija je radnja na koju se ne može utjecati jer nastaje slučajno ili nekom prirodnom silom. Dije se također u dvije skupine, uobičajene i prekomjerne. Primjeri takvih imisija su vjetar, potres, poplave i slično.

3.3 Ograničenja na temelju pravnog posla

Uz već navedena razna zakonska ograničenja, postoje ograničenja koja pravo vlasništva ograničavaju samom voljom vlasnika na temelju pravnog posla. Svoje pravo vlasništva vlasnik može uvjetovati u bilo koju svrhu, ukoliko ista nije zabranjena. Nadalje, vlasnikova ograničenja mogu se odnositi i na treće strane, ali ako su već u pisanom obliku, ne smiju utjecati na prava drugih. Dijelimo ih u tri skupine:

- *Ograničenje zabranom otuđenja ili opterećenja* će djelovati i prema trećima, ako je osnovana u korist bračnog druga, djeteta, roditelja, posvojenika ili posvojitelja, a i upisana je u zemljišnu knjigu, odnosno u javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je zabrana određena. Ona veže prvog vlasnika i prestaje njegovom smrću (najkasnije).
- *Ograničenje uvjetom ili rokom* - Prestankom prava vlasništva prethodnika, novi vlasnik mora ispuniti odgovarajuće uvjete ili čekati protek roka kako bi stekao svoje pravo vlasništva.
- *Ograničenje radi osiguranja tražbine* – Prema Zakonu o vlasništvu st. 5. čl. 34. odnosi se na vlasništvo neke stvari kojoj je namjena osiguranje da bi se ispunila određena tražbina. Tada nije bitno je li vlasnik dobio ili je u tu svrhu zadržao pravo vlasništva. U tom slučaju, njegovo je pravo na vlasništvo ograničeno.¹⁵

¹⁵ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 243 - 245

4. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Nekretnine u državnom vlasništvu upravljaju stanovima i poslovnim prostorima, koji su od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim objektima i ostalim nekretninama koje Republika Hrvatska posjeduje u svom vlasništvu, a njima upravlja Ministarstvo državne imovine.

Društvo ima pravo obavljati sve poslove vezane uz djelatnost.

Misija, nekretnine.hr na transparentan, učinkovit i odgovoran način upravlja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Na taj način nastoje pridonijeti napretku države.

Vizija, Republika Hrvatska želi da njezine nekretnine budu prepoznate na tržištu te se mora ponašati kao dobar i društveno odgovoran vlasnik nekretnina kojima gospodari te uspješno očuvaju vrijednost nekretnina sadašnjim i budućim generacijama. ¹⁶

Slika 1. (Otok Vanga s rezidencijom unutar Nacionalnog parka Brijuni)



Izvor: Nekrenine.hr - <https://www.hr-nekretnine.hr/nekretnine/rezidencije/>

¹⁶ Državne nekretnine - <https://www.hr-nekretnine.hr/> dostupno 24.03.2023.

Slika 1. prikazuje nam otok Vangu s rezidencijom unutar Nacionalnog parka Brijuni što je državna imovina. Od Hrvatske imovine izdvajaju se još Bijela Vila i Vila Brijunka u Nacionalnom parku Brijuni, gdje ljetuju hrvatski predsjednici.

Osim toga, na otoku Hvaru nalazi se Vila Kovač, državna rezidencija izgrađena sredinom 20. stoljeća, koja se prostire na oko 2856 m². Smještena je na kraju hvarske šetnice u velikom vrtu s izravnim pristupom javnoj plaži i privezištu za brod.

Nadalje, u Zagrebu ima prekrasna nekretnina, također u vlasništvu Republike Hrvatske, palača Pongratz.

Slika 2. (Palača Pongratz izvana)



Slika 3. (Palača Pongratz iznutra)



Izvor: Nekretnine.hr - <https://www.hr-nekretnine.hr/>

Palača Pongratz, mnogima poznatija kao Visoka 22, nalazi se na kraju istoimene ulice i na vrhu brežuljka koji se spušta prema Tuškancu, Streljačkoj i Mesničkoj ulici. Palača, zajedno s okućnicom čini površinu od 8735 m² te ima status samostalnog kulturnog dobra.

4.1 Zakon o upravljanju državnom imovinom

„Ovim se Zakonom uređuju načela upravljanja i dokumenti upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: državna imovina), način i uvjeti upravljanja dionicama i poslovnim udjelima, nekretninama i pokretninama koje čine državnu imovinu, nadležnosti i ovlasti Ministarstva državne imovine u upravljanju državnom imovinom te druga pitanja s tim u svezi.“ (Narodne novine – Službeni list Republike Hrvatske - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html)

„Ovim se Zakonom uređuje upravljanje, raspolaganje i korištenje državne imovine kojom upravljaju Ministarstvo i Centar za restrukturiranje i prodaju.“ (Narodne novine – Službeni list Republike Hrvatske - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html)¹⁷

4.2. Pojmovi državne imovine

Državnu imovinu prema čl. 3. Zakonu o upravljanju državnom imovinom osobito čini sljedeća imovina:

- *Dionice i udjele u trgovačkim društvima* čiji je imatelj Republika Hrvatska, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje te Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka ako ih je stekla u postupku sanacije i privatizacije banaka.
- *Osnivačka prava u pravnim osobama* kojima je Republika Hrvatska osnivač.
- *Nekretnine, i to: građevinsko zemljište i građevine*, posebne dijelove nekretnine, na kojima je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske.
- *Zemljište na kojem se nalazi kamp*, a na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome nalazi li se u građevinskoj zoni, na poljoprivrednom zemljištu te u šumi ili na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, pri čemu se zemljištem na kojem se nalazi kamp, u smislu ovoga Zakona, smatraju i nekretnine koje su tako definirane posebnim propisom.
- *Planinarski dom ili kuću s pripadajućim zemljištem* koje služi redovitoj uporabi nekretnine, izgrađene na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome nalaze li se u građevinskoj zoni, na poljoprivrednom zemljištu te šumi ili šumskom zemljištu, ako u postupku pretvorbe društvenog vlasništva ili po posebnim propisima vlasništvo nisu stekle druge osobe.
- *Pokretnine* koje su povjerene na upravljanje Ministarstvu.¹⁸

¹⁷ Narodne novine – Službeni list Republike Hrvatske - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html 24.03.2023.

¹⁸ Narodne novine – Službeni list Republike Hrvatske - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html 24.03.2023.

4.3 Načela upravljanja državnom imovinom

”Državnom imovinom upravlja se učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladnom načelima *odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.*”

Načelo odgovornosti zahtijeva izradu izvješća o postignutim ciljevima i raznim učincima koji se postižu upravljanjem i raspolaganjem državnom imovinom. Također vrši se i nadzor nad upravljanjem državnom imovinom. Ukoliko oni koji raspolažu državnom imovinom ne postupaju u skladu propisima i ovlastima koje im daje ovo načelo, poduzeti će razne mjere.

Načelo javnosti govori nam da ciljevi upravljanja imovinom u državnom vlasništvu moraju biti objavljeni u godišnjem planu i strategiji upravljanja imovinom u državnom vlasništvu, kako bi javnost mogla razumjeti djelovanje imovine u državnom vlasništvu i uvjete poslovanja državne imovine.

Načelo ekonomičnosti govori nam kako se treba upravljati državnom imovinom, a to je što jednostavnije i u što manje troškove, kako bi se što bolje ostvarili javni, gospodarski, društveni ciljevi Republike Hrvatske.

Načelo predvidljivosti govori nam da upravljanje i raspolaganje državnom imovinom mora biti predvidljivo, odnosno da svatko tko ima suvlasništvo ili stvarna prava na državnoj imovini na neki način, pravni ili fizički, mora moći predvidjeti konačni rezultat. Slučajevi koji su slični ili istovjetni onima koji su se već dogodili moraju se jednako tretirati jer se na taj način može kontrolirati upravljanje i raspolaganje imovinom u državnom vlasništvu.¹⁹

4.4 Načini raspolaganja nekretninama u Republici Hrvatskoj

Državnom imovinom raspolaže se na dva načina, a to je javnim natječajem ili neposrednom pogodbom, prema zakonu o upravljanju državnom imovinom.

Prodaja nekretnina putem javnog natječaja koji se odvija u dva oblika:

- **javnim nadmetanjem**
- **javnim prikupljanjem.**

¹⁹ Zakon o upravljanju državnom imovinom - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html dostupno 24.03.2023.

Javno nadmetanje zapravo je usmena javna dražba, koja se može provoditi i elektroničkim putem kako bi neodređena skupina osoba koja je primila otvoreni poziv mogla iskazati interes za ponuđenu nekretninu.

Javno prikupljanje je pisana ponuda koja se može dostaviti elektroničkim putem za različite ponude nekretnina. Kao i kod javnog nadmetanja i ovaj je poziv upućen neodređenoj skupini osoba te je isto tako i javan.

Što se tiče raspolaganja neposredno ugovorenim nekretninama, prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom, ako se radi o nekretnini kojom se ostvaruje strateški investicijski projekt, može se izravno ugovoriti raspolaganje. Propisi kojima se utvrđuju strateški investicijski projekti u Republici Hrvatskoj prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom odnose se na sljedeće:

- Ako je riječ o osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje građevne čestice utvrđene prostornim planom ili aktom za provedbu prostornih planova, ako taj dio ne prelazi 50 % površine utvrđene građevne čestice.
- Ako je riječ o osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevne čestice. Navedenoj osobi može se prodati zemljište koje je utvrđeno kao obuhvat građevne čestice.
- Ako je riječ o osobi koja se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nalazi u neprekinutom mirnom posjedu nekretnine duže od pet godina, uz uvjet da redovito podmiruje dospjele obveze za tu nekretninu.
- Ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa.
- Ako je riječ o diplomatsko-konzularnim predstavništvima.
- U postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika te kad nije moguća fizička dioba ili Republika Hrvatska nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, kao što su sobice, spremišta male površine, stanovi unutar stanova, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine.

- U postupku osnivanja prava služnosti u skladu s prostornim planom na prijedlog i u korist zainteresirane osobe.
- U slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trećih osoba i kada je to predviđeno posebnim propisima (primjerice u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje).²⁰

4.5 Zamjena nekretnina

Promet nekretnina, odnosno zamjena nekretnina, u Republici Hrvatskoj odvija se na način da je često umjesto prodaje nekretnina moguća zamjena. Za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske moguća je zamjena samo za one nekretnine koje su u vlasništvu jedinica lokalne i područne, odnosno regionalne samouprave. Iznimka je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu zamijeniti s trećim osobama, ali pod uvjetom da će to Republici Hrvatskoj donijeti gospodarsku korist. Kako bi transakcija nekretnina bila valjana potrebno je slijediti već navedena načela, a to su: načelo odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti. Posebnim propisima propisano je da u slučaju ako se nekretnina procijeni na više od 1 000 000 eura (7.500.000,00 kn) Vlada Republike Hrvatske donosi odluku o zamjeni nekretnina. U slučaju da je nekretnina procijenjena na manje ili jednako 1 000 000 eura (7.500.000,00 kn) odluku o zamjeni može donijeti i ministar koji je nadležan za poslove državne imovine.²¹

4.6 Zakon o porezu na promet nekretnina

Ako se kupuje, nasljeđuje ili na drugi način stječe nekretnina, time te osobe postaju obveznici plaćanja poreza na promet nekretnina te se time ne plaća porez na dodanu vrijednost (PDV). Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina porezni obveznik je stjecatelj neke nekretnine ili stjecatelj pri zamjeni. U trenutku stjecanja nekretnine stopa poreza iznosi tri posto od tržišne vrijednosti nekretnine.

Osim toga, porezna osnovica za promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.

²⁰ Načini raspolaganja nekretninama u Republici Hrvatskoj - - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html dostupno 24.03.2023.

²¹ Zakon o upravljanju državnom imovinom - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html dostupno 24.03.2023.

Plaćanja PDV-a oslobođena je isporuka zemljišta osim ako je građevinsko zemljište te isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se nalaze ako je od datuma prvog korištenja do datuma sljedeće isporuke proteklo više od dvije godine.

Kada se govori o oslobođenju od plaćanja poreza na promet nekretnina, isti ne plaćaju:

„1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu

2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina

3. osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina

4. prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu

5. građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište) na kojem su imali stanarsko pravo ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmoprimce koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu

6. osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva

7. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju

8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.“ (<https://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina>)

Osim navedenih, ne smije se izostaviti ni osobe koje su nekretninu naslijedile ili dobile na dar. One također imaju pravo na oslobođenje od poreza promet nekretnina, a one su sljedeće:

„1. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem

2. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom

3. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose.“

(<https://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina>)

Od 1. siječnja 2017. godine porez na promet nekretnina prijavljuju javni bilježnici, sudovi ili javnopravna tijela koja djeluju u svojoj nadležnosti. Ukoliko netko nije ovjerio ispravu kod javnog bilježnika, da bi ona bila valjana dužan ju je prijaviti mjesnoj nadležnoj ispostavi Porezne uprave gdje se nekretnina nalazi. Rok je 30 dana od dana sastavljanja isprave.

Porezna uprava ima ovlasti svojom procjenom utvrditi kolika je stvarna tržišna vrijednost nekretnine, ukoliko navedeno nije prijavljeno. Svi porezni obveznici koji imaju porezno oslobođenje, neće dobiti rješenje o tom oslobođenju, za razliku od onih kojima je porezna obveza utvrđena.

Upravo navedeni porezni obveznici, od dana kada dobiju rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina, dužni su u roku 15 dana platiti poreznu obvezu. Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.²²

²² Središnji dravni portal - <https://gov.hr/> dostupno 25.03.2023.

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA U PRAVNOM PROMETU

5.1 Kupnja nekretnina u pravnom prometu

U današnje vrijeme život je gotovo nezamisliv bez kupnje bilo koje nekretnine ili zamišljenog prostora, kako bi na njemu mogli sagraditi kuću ili zgradu gdje ćemo boraviti odnosno živjeti. Bilo da je to proširenje stambene jedinice, stambena jedinica dobivena nasljedstvom ili najamnina stambene jedinice. Svatko od nas živi i gradi budućnost u jednom od navedenih stambenih jedinica. „Kako bi započeli proces kupnje nekretnine najbitnije je provjeriti vlasništvo upisano u zemljišnoj knjizi općinskog suda na području na kojem se nekretnina nalazi. Također, od vlasnika nekretnine bitno je zatražiti sve isprave o zgradi i zemljištu koje posjeduje, te energetska certifikat. Zemljišnoknjižni izvadak je jedini dokaz o vlasništvu ili nekom drugom pravu koje može biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu. Energetski certifikat je dokument koji predočuje energetska svojstva zgrade a izrađuju ga ovlaštene osobe za energetska certificiranje – energetska certifikatori. Dokument vrijedi deset godina od dana njegova izdavanja.“ (<https://gov.hr/hr/kupnja-nekretnine/1282>)

Sam proces kupnje započinje sklapanjem predugovora, zatim ugovora o kupoprodaji, te završava upisom vlasništva.

5.2 Sklapanje predugovora

Kada kupujemo nekretnine uobičajen proces je sastavljanje predugovora, odnosno potpisivanje ugovora. U tom ugovoru se nekretnina definira navođenjem iz zemljišnoknjižnih dokumenata o toj nekretnini, a to su katastarske općine, broj čestice i zemljišnoknjižnog uložka u kojem je nekretnina upisana, te opisom nekretnine odnosno adresom gdje se nalazi ta nekretnina, u slučaju kupnje stana potrebno je navesti i kat i broj stana, te opis prostorija od kojih se sastoji, te ukupna površina. Potrebno je još navesti cijenu, datum sklapanja završnog ugovora, te datum isplate kapare.

Kapara se sklapa kao odustatnina što znači da ako kupac odustane od kupnje tada kaparu zadržava prodavatelj, ako bude obrnuta situacija da prodavatelj odustane tada on kupcu isplaćuje dvostruki iznos dogovorene kapare. Uobičajeno kapara iznosi deset posto od vrijednosti nekretnine.

Predugovor o kupnji potrebno je ovjeriti kod javnog bilježnika kako bi bio valjan.

Vrlo često ukoliko se nekretnina kupuje sredstvima iz kredita ili ukoliko se tragaju ostvariti još neki uvjeti prije sklapanja ugovora (iznošenje građevinske dozvole, brisanje tereta).²³

Slika 4. Primjer predugovora o kupoprodaji nekretnine

LEGALIS – hrvatski pravni portal www.Jegalis.hr

Napomena: Ovdje prikazan predložak predstavlja samo primjer kako sastaviti određenu vrstu pravnog dokumenta, no nipošto se ne može shvatiti kao gotov model takvog dokumenta. Svaki pravni slučaj je specifičan i zahtjeva individualan pristup te je stoga korištenje ovog predloška isključivo na vlastitu odgovornost. Izdavači i autori ne snose nikakvu odgovornost za eventualnu štetu koja može nastati zbog uporabe ovog predloška.

Pero Perić iz Zagreba, Ul.Hrastova 12, OIB xxxxxxxxxxxx kao prodavatelj, s jedne strane i
Đuro Đurić iz Zagreba, Ul.Smreka 82, OIB yxxxxxxxxxxxxx kao kupac s druge strane

zaključili su

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI STANA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da je dana _____ između ugovornih strana sklopljen ovaj predugovor o kupoprodaji nekretnine, u naravi stana u Zagrebu, Ul.Hrastova 12 i to dvosobni stan br. 11, Ikat, a koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice sa WC-om, predsoblja i balkona u ukupnoj površini 57,85m², a koji se stan nalazi u zgradi sagrađenoj na kč. br. Xxx/x k. o. Trešnjevka.

Članak 2.

Za nekretninu iz čl. 1 ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 80 000 Eura. Kupac prodavatelju na ime kupnje isplaćuje iznos od 3000 Eura u protuvrijednosti kuna na dan isplate i to prilikom potpisa ovog predugovora, na ime kapare. Ugovorne strane suglasne su da se kapara ugovara kao odustatnina.

Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne da će konačni ugovor o kupoprodaji stana biti sklopljen do _____. Ukoliko se konačni ugovor ne sklopi do naznačenog datuma druga strana može odustati od sklapanja ugovora. U slučaju odustanka prodavatelja, kupac ima pravo na povrat plaćene kapare. Također, u slučaju odustanka kupca, prodavatelj ima pravo zadržati odustatninu. Sporazumom obiju stranaka rok za sklapanje konačnog ugovora prodavatelj može produžiti za xy dana.

Članak 4.

U posjed nekretnine iz čl.1 ovog predugovora kupac će stupiti nakon sklapanja konačnog ugovora te će prodavatelj dozvoliti upis u zemljišne knjige ovjerenom izjavom da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena.

Članak 5.

Troškove u vezi sklapanja ovog predugovora kao i sklapanja konačnog ugovora, te ovjere potpisa ugovornih strana kod javnog bilježnika, snosi kupac.

Autor: Spitfire

<https://www.scribd.com/document/381397489/Primjer-Predugovora-o-Kupoprodaji-Nekretnine-jednostavniji>

²³ <https://gov.hr/hr/kupnja-nekretnine/1282> dostupno 25.03.2023.

5.3 Sklapanje ugovora o kupoprodaji

Ugovorom o kupoprodaji nekretnina navodi se sve što je prethodno napisano u predugovoru, upisuje se datum prodaje nekretnine, odnosno datum predaje nekretnine u posjed kupca te jamstvo druge strane (prodavatelja) da ne postoje na nekretnini prava trećih osoba. Sastavljanje ugovora ili predugovora bilo bi najbolje povjeriti odvjetniku zbog sigurnosti da kao kupci budemo zaštićeni. Pravo vlasništva ne stječemo kupoprodajnim ugovorom automatski, već upisom u zemljišne knjige.

Kod javnog bilježnika ovjeravamo kupoprodajni ugovor u više primjeraka.

Primjerke ugovora dajemo:

- Prodavatelju
- Kupcu
- Javnom bilježniku
- Zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda uz prijedlog upisa vlasništva
- Poreznoj upravi kada prijavljujemo porez na promet nekretnina
- Banci u slučaju kupnje kreditom (potrebna je soleminizacija kod javnog bilježnika kako bi banka mogla upisati hipoteku)

Kada se događa sam proces kupnje nekretnine prodavatelj ima obvezu predati energetske certifikat ili njegovu kopiju.

Energetski certifikat je dokument koji prikazuje energetska svojstva neke zgrade, izdaju ga osobe (energetski certifikatori) koje su ovlaštene za energetske certificiranje. Energetski certifikat vrijedi 10 godina od dana njegova izdavanja. Najčešće se izdaje kod novogradnje zgrada odnosno za dio, za koji je potrebno koristiti energiju, pomoću koje se održava unutarnja temperatura koja mora biti u skladu sa njezinom namjerom.

Osim za slučajeve:

- kada se zgrada koristi za održavanje vjerskih obreda, privremenu zgradu koja ima kratak rok uporabe a to je manje od dvije godine ili dvije godine,
- neko industrijsko postrojenje, a radionicu ili poljoprivredno zgradu koja ima Male energetske potrebe
- za stambenu zgradu koja se skoro i ne koristi (manje od četiri mjeseca u godini)
- slobodnostojeću zgradu koja ima ukupnu površinu manju od 50 m².

„Investitor, odnosno vlasnik zgrade za koju se izdaje energetska certifikat dužan je prije izdavanja uporabne dozvole pribaviti energetska certifikat, ako Zakonom nije propisano drukčije.“

„Vlasnik zgrade za koju se izdaje energetska certifikat, odnosno njezina posebnog dijela dužan je:

- prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing zgrade ili njezinoga posebnog dijela pribaviti energetska certifikat
- kupcu, najmoprimcu, zakupcu, odnosno primatelju leasinga predati energetska certifikat ili njegovu fotokopiju
- energetska certifikat predočiti mogućem kupcu, najmoprimcu, zakupcu, odnosno primatelju leasinga
- u oglasu za prodaju, iznajmljivanje, davanje u zakup ili davanje na leasing zgrade ili njezina posebnog dijela koji se objavljuje u medijima navesti energetska razred zgrade.

Više o energetska certificiranju možete pogledati na linku Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.“ (<https://gov.hr/hr/kupnja-nekretnine/1282>)

Prilikom kupnje nekretnine u roku od 30 dana od nastanka porezne obveze, točnije kada potpišemo kupoprodajni ugovor morate prijaviti područnoj Poreznoj upravi gdje se nalazi nekretnina. Stopa poreza na promet nekretnina iznosi tri posto od njezine tržišne vrijednosti prilikom stjecanja. Kupac ima obvezu plaćanja poreza.

Dodatak ugovoru, tabularna isprava (izjava može biti sastavni dio ugovora ili zasebni dokument, izjava kojom prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ugovora ili te zasebne isprave može izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime bez ikakvog daljnjeg odobrenja).²⁴

²⁴ <https://gov.hr/hr/kupnja-nekretnine/1282> dostupno 25.03.2023.

Slika 5. Primjer kupoprodajnog ugovora

Ivan Ivić, OIB: 01234567890, Ilica 1, 10000 Zagreb, s jedne strane kao prodavatelj (dalje u tekstu: Prodavatelj)

i

Marko Markić OIB: 12345678910, Savska cesta 1, 10000 Zagreb i s druge strane kao Kupac (dalje u tekstu: Kupac)

sklopili su Zagrebu, 03.08.2021.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

1.1 Prodavatelj je vlasnik stana na adresi Zagreb, Ilica 1 što je u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu upisano u k.o. Centar zk. ul 1234 opisano kao:

kč 4321 - ZGRADA i Zagrebu, Ilica 1 površine 1171 m²

4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - stan na mansardi, koji se sastoji od dvije sobe, sobice, kuhinje, kupaonice, WC-a, hodnika i balkona, u ukupnoj površini od 48,91 m², neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi (dalje u tekstu: Predmet kupoprodaje).

1.2 Kupac je zainteresiran za kupnju Predmeta kupoprodaje.

1.3 Prodavatelj jamči da je isključivi vlasnik predmetnog stana, da ne postoje prava trećih niti sporovi u vezi Predmeta kupoprodaje te da je ovlašten raspolagati u smislu ovog ugovora. Prodavatelj će predati Kupcima svu dostupnu dokumentaciju o Predmetu kupoprodaje.

Članak 2.

2.1 Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje Predmet kupoprodaje iz čl. 1.1 ovog ugovora i ukupnu vlasničku poziciju Prodavatelja na toj nekretnini.

2.2. Prodavatelj se obvezuje izdati Kupcu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva Kupca u smislu ovog ugovora odmah po primitku ukupne kupoprodajne cijene.

Članak 3.

3.1 Ugovorne strane suglasno ugovaraju kupoprodajnu cijenu u iznosu 100.000,00 € (slovima: sto tisuća eura), plativo u kunama po srednjem tečaju HNB, što biti isplaćeno u roku 5 dana od dana sklapanja ovog ugovora.

Članak 4.

4.1 Kupac Predmet kupoprodaje kupuju u viđenom stanju.

4.2 Prodavatelj će po primitku ukupne kupoprodajne cijene iz čl. 3 dati primjerak ključeva Predmeta kupoprodaje te samostalan i neposredan posjed Predmeta kupoprodaje, slobodan od osoba i stvari Tom prilikom će se sastaviti primopredajni zapisnik i slikati brojila.

4.3 Prodavatelj snosi sve režijske i druge zavisne troškove Predmeta kupoprodaje nastale do uredne predaje posjeda iz prethodnog stavka. Kupac se obvezuje prijaviti promjenu vlasništva temeljem ovog Ugovora kod svih pružatelja režijskih i drugih usluga vezanih za Predmet kupoprodaje u roku 10 dana.

Članak 5.

5.1 Kupci snose troškove sastava, ovjere i provedbe ovog ugovora u zemljišnim knjigama.

5.2 Na sve odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjuju se važeći propisi Republike Hrvatske, a osobite Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o obveznim odnosima te Zakon o zemljišnim knjigama.

5.3 Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale, razumjele te u znak prihvata prava i obveza koje proizlaze iz njega, isti vlastoručno potpisuju pred javnim bilježnikom.

Prodavatelj

Kupac

<https://www.zakon.hr/z/2869/1.-Primjer-Ugovora-o-kupoprodaji-nekretnina>

U ovom primjeru kupoprodajnog ugovora potrebno je pripaziti na:

1. Podatke o strankama:

- Navesti točan OIB obje stranke
- Svi podaci u ugovoru moraju biti usklađeni odnosno moraju odgovarati podacima na osobnim iskaznicama stranaka, te ako se ne usklađuju (npr. promjena prezimena ili adrese...) trebamo pribaviti odgovarajuće dokumente koje moramo priložiti uz prijedlog za uknjižbu (npr. Uvjerenje o prebivalištu, rodni list...), te podacima u zemljišnim knjigama
- Postoji mogućnost davanja specijalne punomoći trećoj osobi za sklapanje kupoprodajnog ugovora, tada ta punomoć mora sadržavati sve bitne elemente odnosno cijenu i predmet kupoprodaje, te u takvom slučaju mora se ovjeriti potpis stranke kod javnog bilježnika
- Na svakoj od strana postoji mogućnost da bude više stranaka, tada u čl. 2 navodimo suvlasnički dio koji se prodaje, te koliko dobiva svaki od kupaca

2. Predmet kupoprodaje, opis nekretnine

- prije samo sklapanja ugovora jako je važno provjeriti je li predmet kupoprodaje odnosno nekretnina u vlasništvu prodavatelja, te da li ima nekih zabilježbe odnosno tereta, Tena dan sklapanja kupoprodajnog ugovora trebamo pogledati stanje u zemljišnim knjigama odnosno provjeriti imali neki predmet koji je aktivan a tiče se te nekretnine
- najbitnije provjeriti prije sklapanja kupoprodajnog ugovora je li predmet nekretnine odnosno opis nekretnine odgovara opisu u katastru, ako postoje razlike i oznake potrebno ih je navesti
- Taj opis kupoprodajnog predmeta odnosno nekretnine napisane ugovoru mora biti isti, bez razlike odnosno identičan onome koji je upisan u zemljišnim knjigama te mora sadržavati bitne elemente kao što je sud zemljišnoknjižno godila odjela, broj zemljišnoknjižni ih uložaka, opis zgrade i čestice, površina te oznake etažnog ili suvlasničkog dijela Ukoliko se radi o zgradi točnije stanu kao što je slučaj u ovom primjeru ugovora

3. Kupoprodajna cijena

- napomena, u ovom primjeru kupoprodajnog ugovora cijena je izražena i u kunama i u eurima, kako se od 1.1. 2023. promijenila valuta u Republici Hrvatskoj, plaćanje se vrši isključivo u eurima
- stranke dogovaraju kojom dinamikom će biti isplaćena kupoprodajna cijena
- cijenu koju stranke dogovore odnosno kupoprodajnu cijenu isplaćuje kupac ili treća osoba (npr. banka putem kredita...)

4. Tabularna izjava

- to je izjava kojom se dopušta da kupac upisuje svoja prava vlasništva u zemljišne knjige, te to znači odnosno to je uvjet da kupac stječe pravo vlasništva
- tabularna izjava dio je kupoprodajnog ugovora ali može biti i naknadna izjava odnosno isprava, a to ovisi o dogovoru stranaka. U tabularnoj izjavi bitno je da je ovjeren potpis prodavatelja. Najčešće tabularna izjava ide nakon što bude isplaćena kupoprodajna cijena u cijelosti
- Prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji prodavatelj može izdati tabularnu ispravu ili postoji mogućnost da se ta tabularna isprava odloži na čuvanje kod javnog bilježnika,

javni bilježnik tabularnu Ispravu predaje kupcu tek kada mu kupac priloži Dokaz da je kupoprodajna cijena plaćena u cijelosti

5. Stanje nekretnine, posjed, režije

- odgovornost za materijalne i pravne nedostatke stvari na nekretnini odgovoran je prodavatelj, kupac zajedno se prodavateljem mora pažljivo pregledati nekretninu. Prodavatelj ukoliko su mu poznati nedostaci dužan je pokazati kupcu, a kupac onda odlučuje da li mu je to prihvatljivo ili nije, ukoliko je prihvatljivo sporazumno se ograničava odgovornost prodavatelja kao 4.1
- prodavatelj može predati posjed kupcu prije isplate kupoprodajne cijene u cijelosti ukoliko su se stranke tako dogovorile
- U samom postupku primopredaje posjeda potrebno je detaljno pregledati nekretninu u cijelosti, ukoliko postoje nedostaci potrebno je sastaviti primopredaje ni zapisnik u kojim se očituju ti nedostaci, koji je način otklanjanja tih nedostataka, koja je stanje režije i nekih drugih troškova (potrebno je da prodavatelj pokaže kupcu potvrde o plaćenim režijama odnosno da mu ih preda), te druge okolnosti
- Što se tiče pokretnina koje su vezane ili se nalaze na nekretnini, prodavatelj u ovom slučaju odlučuje što će ostaviti drugoj strani odnosno kupcu čim prenesu pravo vlasništva

6. Upis prava vlasništva u zemljišne knjige

- nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora i izdavanja tabularna isprava, kupac pravo vlasništva stječe upisom u zemljišne knjige, što znači da mora podnijeti zahtjev za upis prava vlasništva odnosno uknjižbu svoga vlasništva u zemljišne knjige, to podnosi općinskom sudu na čijem području se nalazi posjed odnosno predmetna nekretnina

5.4 Tabularna izjava

Tabularna izjava (clausula intabulandi):

Prodavatelj se obvezuje ugovorom o kupoprodaji predati kupcu stvar u njegovo vlasništvo a da je kupac se obvezuje platiti mu dogovorenu cijenu. Nakon što prodavatelj primi kupoprodajnu cijenu u cijelosti, pa da prodavatelj izdaje kupcu izričitu izjavu pristanka da kupac uknjižbu je ili upisuje prava vlasništva na svoje ime, a takva izjava se zove tabularna izjava. Tabularna

izjava može biti dio kupoprodajnog ugovora ili može biti kao posebna isprava koja se nadovezuje na Ugovor o kupoprodaji nekretnine kao što je navedeno u primjeru.²⁵

Tabularna izjava može biti uvjetna, što znači da omogućuje kupcu upis prava vlasništva kada on isplati kupoprodajnu cijenu, bez ikakvog protivljenje i ograničenja, te može biti i bezuvjetna tada se dozvoljava upis prava vlasništva bez ikakve suglasnosti.

Kako bi izjava bila pravovaljana mora biti ovjerena od strane javnog bilježnika bilo da se radi o uvjetnoj ili Bezuvjetnoj suglasnosti. Ako se izjava nalazi kao dio kupoprodajnog ugovora ona je već pravovaljana zbog toga što se kupoprodajni ugovor da bi bio valjan mora ovjeriti kod javnog bilježnika.

Prodavatelj ima obvezu da pri samoj prodaji nekretnine izda tabularnu izjavu kupcu, ako je taj kupac izvršio svoje ugovorne obveze kupoprodajnog ugovora odnosno ako je podmirio u cijelosti iznos kupoprodajne cijene.

U slučaju da prodavatelj odbija napraviti tabularnu izjavu, a kupac je podmirio sve svoje ugovorne obveze, tada kupac ima potpuno pravo da raskine kupoprodajni ugovor, a da pritom nema troškova to jest bez troškova.

U slučaju da kupac zahtjeva izdavanje tabularne izjave tada on to može zatražiti i sudskim putem odnosno tužbom kojom kupac zahtjeva izdavanje tabularne izjave koja mu je potrebna da prenese pravo vlasništva.

U slučaju da se dogodi prestanak pravne osobe, ili nažalost smrt fizičke osobe a da pritom nije izdana tabularna izjava, onda kupac ima pravo zahtijevati tabularnu izjavu od pravnih sljedbenika odnosno nasljednika, a ako to nije moguće onda sudskim putem.

„Tabularna izjava pripada porodici knjižnih isprava što znači da je temelj za dopuštanje upisa u zemljišnu knjigu. Kao jedna od temeljnih pretpostavki dopustivosti kod zemljoknjižnog upisa jer zemljoknjižni sud odlučuje samo na temelju prijedloga za upis i tabularnih izjava bez rasprave i saslušanja stranaka. Mora sadržavati točnu oznaku nekretnine ili prava glede kojeg se uknjižba zahtjeva, izričitu izjavu onoga čije se pravo ukida, ograničava, opterećuje ili prenosi na drugu osobu da bezuvjetno pristaje na uknjižbu, te potpis onoga čije se pravo ograničava,

²⁵ <https://www.zakon.hr/z/2878/2.-Primjer--Tabularne-isprave-za-Ugovor-o-kupoprodaji-nekretnina>

dostupno 25.03.2023.

opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu kako bi bila pravovaljana za prijenos prava vlasništva.“

(<https://webgradnja.hr/clanci/sto-je-tabularna-izjava-i-kako-izgleda-postupak-izdavanja/4284>)

Slika 6. Primjer tabularne izjave

TABULARNA IZJAVA

kojom ja, Ivan Ivić, OIB: 01234567890, Ilica 1, 10000 Zagreb, kao prodavatelj
potvrđujem da samo od Marka Markića OIB: 12345678910, Savska cesta 1, 10000 Zagreb kao Kupca
temeljem [Ugovora o kupoprodaji nekretnina](#) od 03.08.2021.
primio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu,
te svojim potpisom na ovoj izjavi dopuštam Marku Markiću da bez ikakvog daljnjeg pitanja ili
odobrenja, ishodi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime
na nekretnini - stanu na adresi Zagreb, Ilica 1 što je u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog
suda u Zagrebu upisano u k.o. Centar zk. ul 1234 opisano kao:
kč 4321 - ZGRADA i Zagrebu, Ilica 1 površine 1171 m²
4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - stan na mansardi, koji se
sastoji od dvije sobe, sobice, kuhinje, kupaonice, WC-a, hodnika i balkona, u ukupnoj površini od
48,91 m², neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i
ostali suvlasnički dijelovi

U Zagrebu 10.08.2021.

Prodavatelj

<https://www.zakon.hr/z/2878/2.-Primjer--Tabularne-isprave-za-Ugovor-o-kupoprodaji-nekretnina>

dostupno 25.03.2023.

5.5 Upis u zemljišne knjige

Prije svega zemljišna knjiga sastoji se od *glavne knjige* i *zbirke isprava*.

Glavna knjiga sastoji se od upisa nekretnina, stvarnih i drugih prava gleda njih. Glavna knjiga obuhvaća sva zemljišta koja se nalaze na jednoj katastarskoj općini, što znači da se u jednom općinskom sudu nalazi onoliko glavnih knjiga koliko ima katastarskih općina. Glavna knjiga sadržava zemljišnoknjižni uložak i zemljišnoknjižno tijelo, te katastarske čestice.

Zemljišnoknjižni uložak spada kao dio glavne knjige A sastoji se od 3 dijela a to je posjedovnica (popisni list ili list A), vlastovnica (vlasnički list ili list B), teretovnica (teretni list ili list C).

Zemljišnoknjižno tijelo su čestice odnosno jedna čestica ili više njih koje se nalaze na jednoj katastarskoj općini te imaju isti pravni položaj.

"Zemljišnoknjižno tijelo je jedna cjelina u pravnom smislu pa se njegov sastav može izmijeniti samo otpisom ili pripisa pojedini katastarskih čestica ali ne i promjenom u izgrađenosti pojedine čestice. Potpisivanje i pripisivanje katastarskih čestica uređeno je odredbama iz čl. 145. -162. Zakona o zemljišnim knjigama."

Katastarska čestica je dio Zemljine površine koji se označava posebnim brojem takozvanim katastarskim brojem u zemljišnom katastru i nazivom one katastarske općine na kojoj leži. Pošto je čestica dio zemljišnoknjižno htjela mora se podudarati po broju, površini i označi kulture s brojem, površinom i oznakom kulture kako je napisano odnosno označeno u katastru.

Samo jedna osoba može biti vlasnik čestica koje čine zemljišnoknjižno tijelo. U slučaju da ima više osoba oni su onda su vlasnici. Na primjer čestica broja jedan ne može biti U vlasništvu osobe X, A čestica broj dva koja je u istom dijelu odnosno sastavu zemljišnoknjižno htjela biti u vlasništvu osobe Y.

Zbirka isprava predstavlja kronološki red ovjerenih prijepisa na temelju svih onih isprava kojima je Obavljen upis uglavnom knjigu. U slučaju nemogućnosti unosa sadržaj isprave uglavnom knjigu, tada se u nju upisuje

Samo pravna osnova. Inače se zbirka isprava vodila ručno, no sada je puno lakši pristup zbog unaprjeđenja elektronike, pa se u današnje vrijeme u zemljišnoj knjizi zbirka isprava vodi elektronski.

Postoje još zbirka *katastarskih planova* i *pomoćni popisi*.

Zbirka **katastarske planove** zasebno se vodi za svaku uglavnom knjigu a njena uloga je lakše snalaženje s oblicima i položaj M katastarske čestice i zgrade, te ostalih trajnih objekata na tom zemljištu ili ispod njegove površine. Tijelo koje vodi katastar katastarske planove dostavlja sudu.

Pomoćni popisi služe za lakšu orijentaciju po glavnoj knjizi. Prema Zakonu o zemljišnim knjigama čl. 29.

„(1) Isprave na temelju kojih je dopušten zemljišnoknjižni upis zadržavaju se u zbirci isprava.

(2) Zbirka isprava uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednoga suda.

(3) Uvid u zbirku isprava odnosno zahtjev za ispis i prijepis podnosi se sudu koji vodi zemljišnu knjigu za koju se traži uvid.“ (<https://www.zakon.hr/z/2878/2.-Primjer--Tabularne-isprave-za-Ugovor-o-kupoprodaji-nekretnina>)

Za svaku glavnu knjigu pomoćni popisi vode se popisa katastarskih čestica s popisom vlasnika, s adresama te popis pred bilježeni vlasnika.

„Način stjecanja stvarnih prava na nekretninama jest upis tih prava u zemljišnu knjigu. Upis je sumorno od nadležnog suda ustanovljenje prava, pravnih činjenica i odnosa vezanih za nekretnine i prava na njima.“

Postoje 3 vrste upisa, a to su *uknjižba*, *predbilježba*, i *zabilježba*.

Uknjižba je konačan upis prijenosa, stjecanja, ograničenja, prestanka knjižnih prava.

Sud dopušta uknjižbu samo na temelju javnih ili privatnih isprava koje imaju ovjeren potpis. Da bi sud dopustio uknjižbu dovoljan je ovjeren potpis one osobe čije se pravo prenosi, opterećenje ili ukida, ograničuje.

Privatne isprave moraju sadržavati tabularnu izjavu koja je prethodno pojašnjena. Javne isprave izdane su od strane nadležnog tijela ili javnog bilježnika o pravnim poslovima. One moraju biti kao i privatne odnosno moraju imati točnu oznaku zemljišta i prava na koje se ta uknjižba odnosi.

Predbilježba je tzv. uvjetan upis, te se mora naknadno opravdati, a takva opravdana predbilježba znači uknjižba. ona se najčešće sastavlja i dopuštena je pod posebnim pretpostavkama što znači da nedostaje naprimjer tabularna izjava a po svemu ostalom ima

pretpostavke za zemljišnoknjižni upis što znači da ima pravni temelj, propisani oblik, nema nedostatke koji bi oslabili njezinu vjerodostojnost.

Naprimjer osoba X kupuje nekretninu od osobe Y, odnosno veće kupio nekretninu. Ugovor sadrži sve potrebne stavke za upis, odnosno isprava, Ali osoba Y kao prodavatelj još nije predao klauzulu in ta bol u nadi tabularnu izjavu. Pošto kupac osoba X nema potvrdu za pristanak na uknjižbu od osobe Y prodavatelja tada se zahtjeva predbilježba, kada donese naknadno tabularnu izjavu osoba X odnosno kupac sa time opravdava predbilježbu.

Zabilježba je upis pravnog prometa nekretnina, te se na taj način osiguravaju njegovi pravni učinci. Zabilježbom se vide osobna ograničenja vlasnika i njegovog upravljanja imovinom a to je naprimjer maloljetnost, produženje roditeljskog prava, stečaj i slično. Zabilježba ima učinak koji se ne može pravdati da netko nije znao. Zabilježbom se postižu i pravni učinci kao što su otpis zemljišta hipoteke, hipotekarnih tražbina, zabrane otuđenja, prisilne dražbe, spora i drugo.

26

Upis u zemljišne knjige novina je prijedlog za upis da mogu podnositi odvjetnici ili javni bilježnici, upis založnog prava u slučaju plaćanja kupoprodajne cijene sredstvima iz kredita. Kreditor banka ili neka druga financijska institucija prvo upisuje založno pravo na nekretnini koja je predmet kupoprodaje, a zatim kupac upisuje svoje pravo vlasništva.

5.6 Prodaja nekretnina u pravnom prometu

Kada prodajemo nekretninu, potrebno je pripremiti izvadak iz područnog zemljišnoknjižnog odjela općinskog suda gdje se nalazi nekretnina, te dokumente koji potvrđuju da je nekretnina sagrađena legalno, zajedno s energetske certifikatom.

Izvadak iz zemljišnih knjiga sadrži tri dijela:

List A ili posjedovnice nekretnine u kojem su upisana njena glavna obilježja, a tu je adresa zemljišnoknjižne čestice, broj i površina čestice, izgrađenost, način uporabe. U nju se upisuju sve promjene na katastru u svezi zemljišnoknjižnog tijela, te sva ograničenja koja su

²⁶ Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014). str. 306-311

javnopravna u prometu nekretnina, upisuje se otvaranje poduloška i promjene koje nastaju radi nekog drugog upisa na listu zemljišnoknjižnog uloška.

List B ili vlasničkog lista nekretnine u kojem se upisuju osobni podaci vlasnika, njegova osobna ograničenja zbog kojih je stegnut u upravljanju svojim pravima (npr. poslovna nesposobnost)

List C teretovnica u kojima su upisana stvarna prava kojima je zemljišnoknjižno tijelo opterećeno, a to je služnost, založno pravo. Gdje se u nju upisuju prava najma, zakupa, prvokupa i nazad kupa. U teretovnicu se također upisuju ograničenja kojima je podvrgnut vlasnik. U te redovnicu se upisuju i određene koncesije na općem ili javnom dobru.

Predugovor i ugovor o kupoprodaji

Sastavljanje predugovora kod postupka prodaje nekretnina najčešće se definira nekretnina tako što navodimo zemljišnoknjižni podatke o predmetu prodaje to jest o nekretnini, a kao što Što je ranije navedeno to su katastarski broj čestice i zemljišnoknjižno uloška katastarske općine u koji je upisana ta nekretnina. Zatim opet sam nekretnine te dogovorenu cijenu datum sklapanja ugovora, i isplatu kapare.

Kapara koju još možemo navesti kao i odustat Nina što znači da kaparu zadržava prodavatelj u slučaju da kupac odustane, a dogodili se obrnuta situacija kada prodavatelj odustane dužan je isplatiti dvostruki iznos kapare a to je iznos od 10% od vrijednosti nekretnine.

Kupoprodajni ugovor sadrži sve što je prethodno navedeno u primjeru kupoprodajnog ugovora.

27

²⁷ <https://gov.hr/hr/prodaja-nekretnine/1288> dostupno 26.03.2023.

6. INTERVJU - ODVJETNIČKO DRUŠTVO BABIĆ ČIBARIĆ

U posjeti odvjetničkom društvu Babić & Čibarić, u razgovoru s dipl. iur. Emilijom Čibarić saznajemo više o pravnim osnovama za DACH (Austrija, Njemačka i Švicarska) investitore. Koji su najčešći problemi kod kupnje i zašto? Pojasniti ćemo stanje u zemljišnim knjigama, pravnu sigurnost, pravnu osnovu koja treba biti jasna. Procjena rizika odvjetnika i mogu li DACH investitori drugačije procijeniti rizike. Trenutnu situaciju poreza, te jeli vjerojatno da će promijeniti način na koji jesu trenutno.

Izdvajamo informacije koje su kritična pitanja i ključne točke u toj temi.

Porezni zakon se često mijenja ali zamke ostaju. Oni su institucionalno važni jer ionako trebate odvjetnika.

Što su porezi za kupnju?

Kako su ocijenjeni?

Gdje su rizici?

Koji su porezi uključeni ili kako funkcionira legalni proces kupnje?

Pitanja:

1. Molimo objasnite pravni temelj posjedovanja nekretnina u Republici Hrvatskoj?

Posjed nekretnina u Republici Hrvatskoj uređena je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Posjed nekretnina treba razlikovati od prava vlasništva, činjenica da nekako posjeduje nekretninu ne znači da je ta ista osoba i vlasnik nekretnine.

Posjedovno stanje upisano je u katastar, dok je pravo vlasništva upisano u zemljišne knjige. Posjed je faktično stanje zaštićeno pravom. U slučaju da netko smeta posjed drugoj osobi, ta druga osoba odnosno mirni posjednik može zatražiti posjedovnu zaštitu sudskim putem, u roku od 30 dana od počinjenog smetanja posjeda odnosno od saznanja za smetanje posjeda. Iznimno je dopuštena samopomoć koja je način zaštite posjeda.

Pravo posjeda na neki način degradira pravu vlasništva, uzimajući u obzir da imamo situacije da nepošteni posjednik neke nekretnine uživa pravnu zaštitu, na način da vlasnik ne može sam bez sudskog postupka iseliti (deložirati) osobu ili osobe iz vlastite nekretnine nego je prisiljen

voditi sudski postupak, a nerijetko i plaćati troškove vode i drugih komunalija. Bez obzira što je zakonom propisano da je postupak smetanja posjeda hitni postupak neminovno je da ti postupci traju godinama.

a) Postoji li vrsta zemljišne knjige i kako je ona strukturirana?

Zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige i zbirke isprava, za sva zemljišta jedne katastarske općine vodi se jedna glavna knjiga koja se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka . U zemljišnoknjižni uložak upisuju se zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu te stvarna i druga zemljišnoknjižna prava glede zemljišnoknjižnog tijela i promjene tih prava.

Zemljišnoknjižno tijelo može se sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini. U zemljišnoknjižnom ulošku na jednoj ili više čestica mogu biti upisani različiti ljudi međutim u zemljišnoknjižnom ulošku ne mogu biti različiti upisi, tj. ne može biti u istom ulošku upisano i vlasništvo i suvlasništvo u isto vrijeme.

Zemljišnoknjižni uložak sastoji se od tri dijela: list A, list B i list C.

U list A upisana je nekretnina tj. njezino obilježje, naziv katastarske općine i broj, broj zemljišnoknjižnog uloška, broj zemljišnoknjižne čestice i opis što ta čestica u naravi predstavlja (kulturu) i površnu čestice.

List B odnosi se na podatke o vlasniku nekretnine u koji mogu biti upisana i ograničenja koja se odnose na predmetnu nekretninu (ograničenja koja se odnose na promjenu prava vlasništva)

List C ili treći dio naziva se teretovnica i sadrži eventualno upisane terete koji se odnose na upisanu nekretninu, primjerice založno pravo, zabrana otuđenja, pravo prvokupa, rijetko zabilježba zakupa, i sl.)

Ranije su se zemljišnoknjižni uložak, odnosno glavne knjige vodile u fizičkom obliku rukom pisane, dok su danas glavne knjige elektronični napisane kako bi se mogao lakše ostvariti neposredni uvid u isto.

Zbirke isprava su drugi dio zemljišne knjige u i njoj se nalaze dokumenti ili isprave temeljem kojih je dopušten upis u zemljišne knjige. Uvidom u povijesni zemljišnoknjižni izvadak utvrđuje se temeljem kojih isprava je dopušten upis odnosno su dopuštene promjene u zemljišnim knjigama . S obzirom na nesređenost zemljišnoknjižnog stanja u Republici Hrvatskoj, posebno od perioda nacionalizacije, zbirke isprava su od velike pomoći kod upisa

stvarnih vlasnika i dokazivanja pravnog slijeda od upisanih osoba u zemljišnim knjigama pa do stvarnih vlasnika.

b) Kako ocjenjujete pravnu sigurnost posjedovanja nekretnina u Republici Hrvatskoj u usporedbi sa zemljama iz regije DACH?

Smatram da pravna sigurnost posjedovanja nekretnina u Republici Hrvatskoj nije na zadovoljavajućoj razini, sve obzirom da postoji veliki nesklad između upisa u zemljišne knjige i stvarnog stanja.

Ne rijetko postoje situacije da su u zemljišne knjige upisane osobe 40tih do 60tih god. 20. stoljeća pa do danas, dok su te iste nekretnine u stvarnosti promijenile nekoliko vlasnika, također je veliki problem upisati nekretninu na stvarnog vlasnika, obzirom da vrlo često u zemljišnim knjigama postoji premalo podataka kako bi se moglo utvrditi tko su pravni sljednici pravnih osoba.

U takovom slučaju je vrlo često, gotovo nemoguće utvrditi prvo vlasništva redovnom parnicom, obzirom da se na strani tuženika mogu naći samo osobe koje su žive i čije podatke imamo u cijelosti. Često u takvim slučajevima ljudi posežu za pokretanjem pojedinačnog ispravnog postupka, a za neka područja vodi se i obnova zemljišnih knjiga.

Unutar regije DACH je najmanji broj stanovnika koji imaju vlastitu nekretninu na primjer u Švicarskoj samo 48% stanovnika posjeduje pravo vlasništva na nekretnini, dok je u Njemačkoj ista situacija manje od 50% stanovnika živi u svojoj vlastitoj nekretnini.

Državljeni Švicarske sjeću pravo vlasništva na nekretnine u republici Hrvatskoj pod istim onim pretpostavkama prema kojima stjeću pravo vlasništva državljani Republike Hrvatske.

U Njemačkoj početkom 2023. stupio na snagu novi zakon koji regulira gotovinska plaćanja za velike transakcije, što znači da se nekretnine više ne mogu plaćati gotovinom. Vlada je izglasala taj zakon kako bi se suzbio posao pranja novca.

Razlika između plaćanja poreza u republici Hrvatskoj i Njemačkoj jesi sljedeća vlasnici nekretnina u republici Hrvatskoj ne plaćaju godišnji porez na nekretnine ukoliko se ne radi o kući za odmor već plaćaju komunalne naknade, sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina državljani Republike Hrvatske plaćaju poreznu osnovicu u stopi od 3%. Dok državljanin Njemačke plaćaju godišnji porez, A porezna osnovica im iznosi od 3,5% do 6,5%.

Porez na nekretnine u Njemačkoj vrijedi za sve nekretnine koje neka osoba posjeduje neovisno o tome je li trajno naseljena ili je kuća za odmor.

2. Koji su najvažniji aspekti koje treba uzeti u obzir pri kupnji nekretnine u RH za domaće i strane kupce? Molimo Vas ocijenite te aspekte.

Ukoliko potencijalni kupac želi biti siguran što kupuje potrebno je izvršiti uvid u zemljišne knjige i provjeriti zemljišnoknjižni izvadak ukoliko je u zemljišnoknjižnom izvratku stanje uredno, ukoliko kupac to želi i financijski može bilo bi poželjno angažirati geodeta kako bi se utvrdilo da je površina koja je upisana u zemljišnim knjigama odgovara stvarnoj površini. Nije na odmet izvršiti i uvid u povijesno zemljišnoknjižni izvadak. U svakom slučaju pri kupnji nekretnine poželjno je angažirati stručnu osobu radi provjere zemljišne knjige i izrade odgovarajućeg ugovora.

Postoji razlika u situacijama kada su kupci domaće odnosno strane fizičke osobe odnosno strane pravni osobe.

Državljeni Europske Unije imaju ograničenja vezana uz kupnju nekretnina u Republici Hrvatskoj, zadnja izmjena je 2022. Godine kupnja poljoprivrednih zemljišta, državljani trećih zemalja i državljani Bosne i Hercegovine.

Državljeni Europske unije, Islanda, Norveške i Lihtenštajna stječu pravo vlasništva nad nekretninama U republici Hrvatskoj pod istim onim pretpostavkama koje vrijede za državljana Republike Hrvatske, i pravne osobe koje imaju sjedište u republici Hrvatskoj. nekretnine na izuzetnim područjima kao što je poljoprivredno zemljište određuje se posebnim zakonom Što znači da državljani ili pravne osobe iz Europske unije ne mogu stjecati poljoprivredno zemljište do 30. lipnja 2023., dok je za ostale poljoprivredno zemljište određenom posebnim zakonom te nije potrebna suglasnost ministarstva pravosuđa i uprave za stjecanje prava vlasništva već prilikom podnošenja prijedloga nadležnom zemljišnoknjižnim sudu za upis vlasništva. Potrebno je predložiti i ostalu dokumentaciju te potvrdu privremenog boravišta.

Najbitniji aspekt je napraviti uvidu u zemljišne knjige.

3. Koji su po Vašem mišljenju najveći pravni rizici/ zamke pri kupnji nekretnine u RH za strane investitore i zašto?

Ne postoje najveći pravni rizici, ali ono što može odbiti strane investitore i često je birokracija u Republici Hrvatskoj, nedovoljna informiranost i sl.

Preporučuje se kako domaćim tako i stranim investitorima da prije kupnje nekretnine angažiraju stručnu pravnu pomoć uz suradnju sa geodetskim uredom i arhitektonskim uredom.

a) Što mislite koliko je to rješavanje realno?

U potpunosti je realno, obzirom da bi investitor u tom slučaju imao sve potrebne informacije vezane uz vlasništvo, površinu nekretnine, namjeru nekretnine, eventualnu prenamjenu nekretnine, izgrađivosti zemljišta, podatke o eventualnim vodovima (naftovod, vodozaštitnog područja) koji eventualno mogu prolaziti kroz nekretnine odnosno zemljište, a da to ne bude upisano u zemljišne knjige.

4. Bacimo pogled na Zakon o porezu na nekretnine, kakvo je trenutno stanje, koliki su porezi pri kupnji, držanju, prodaji nekretnine?

Zakon o porezu na promet nekretnina, u istom zakonu propisano je da se na promet nekretnina (kupnja, prodaja, zamjena nekretnine) plaća porez od tri posto na osnovicu, s tim da tu osnovicu utvrđuje porezno tijelo koja može i ne mora biti jednaka iznosu kupoprodajne cijene koja je navedena u ugovoru. Porezno tijelo u pravilu dostavlja obavijest o otvorenih?? poreznoj osnovici na koju se porezni obveznik može očitovati na način da prihvati utvrđenu poreznu osnovicu ili istu ospori i dostavi procijenjenom elaboratu koji je izrađen po stalnom sudskom vještaku koji utvrđuje vrijednost nekretnine.

U tom zakonu propisuju se i određena oslobođenja koja su regulirana čl.13, čl. 15.

Pri stjecanju ili otuđenju više nekretnina moguće je da se razreže odnosno odredi i porez na dohodak, primjenom stope od 20% posto. (Otuđenja više od tri nekretnine u roku od 5 god. članak Kad se nekretnina koja je stečena prije isteka roka od 2 godine)

a) Na što strani ulagač mora obratiti posebnu pažnju kada je porez u pitanju?

Na ništa posebno, imaju isti porezni tretman kao i domaći, kao što je u prethodnom pitanju navedeno.

b) Mislite li da će se neki porezni zakon promijeniti u budućnosti? Ako da, koji?

Mogao bi se uvesti porez na nekretnine, već u nekoliko navrata je bila intencija da se uvede porez na nekretnine odnosno porez na imovinu, da bi taj isti porez na imovinu bio učinkovit i da bi se ispunilo načelo ravnoteže. Prije svega potrebno je uskladiti zemljišnoknjižno stanje sa stvarnim stanjem, utvrditi vrijednost nekretnina koje bi bile obuhvaćene porezom na imovinu, utvrditi korištenje, odnosno ne korištenje tih nekretnina.

Porez na imovinu bi stvarno potaknuo uređenje zemljišnih knjiga. Taj porez bi potaknuo i poštovanje ostalih zakona (najam, zakup..)

7. STEČAJNI POSTUPAK

Stečajni postupak je poseban izvanparnični sudski postupak koji se provodi radi skupnog namirenja svih vjerovnika stečajnoga dužnika i to unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima. Rezultat stečajnog postupka znači prestanak postojanja stečajnog dužnika kao pravne osobe. Iznimka je, kada vjerovnici stečajnog dužnika prihvate stečajni plan na koji mora pristati stečajni dužnik, tada ne prestaje njegovo postojanje.²⁸

7.1 Općenito o stečaju i stečajni zakon

„Procesnopravne posljedice otvaranja stečajnoga postupka tiču se parnica, izvanparničnih postupaka, ovršnih postupaka, te postupaka osiguranja u tijeku. One se očituju i u specifičnim dužnostima procesnopravnog karaktera dužnika pojedinca, ranijih zastupnika stečajnoga dužnika, odgovornih osoba, te zaposlenika. Neke su od tih pravnih posljedica uređene SZ-om, a neke drugim propisima. Neke su od njih zajedničke za sve vrste građanskih sudskih postupaka, neke su ograničene samo na neke od njih, odnosno samo na neke kategorije vjerovnika stečajnog dužnika.“²⁹

Razlozi za pokretanje stečajnog postupka najčešće su prezaduženost i nesposobnost plaćanja.

Što se tiče prezaduženosti, ona se događa kada je imovina dužnika pravne osobe manja od postojećih obveza, osim u sljedećim slučajevima:

- Kada se može pretpostaviti da će pravna osoba, dužnik, nastavljanjem svoga poslovanja sve svoje obveze uredno ispunjavati po dospijeću (to mora biti vidljivo u razvojnom programu, raspoloživim izvorima sredstava, vrsti imovine koju ima, osiguranjem i drugo).
- Kada solidarno odgovara član društva kao fizička osoba za obveze tog društva nad čijom imovinom nije pokrenut ili otvoreni stečajni postupak.

Nesposobnost za plaćanje kao stečajni razlog događa se kada dužnik ne može na vrijeme i trajno ispunjavati svoje pristigle novčane obveze. Što znači da dužnik može namiriti svoje obveze, odnosno

²⁸ PSC - <http://psc.hr/stečaj/> dostupno 25.03.2023.

²⁹ Dika, M. Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, Narodne novine (2002) str. 9

tražbine u cijelosti ili djelomično, ali to ne znači da je sposoban za plaćanje. U sljedećim slučajevima se smatra da dužnik nije sposoban za plaćanje:

- Ukoliko financijska agencija ima jednu ili više zabilježenih neizvršenih osnova za plaćanje nakon proteka više od 60 dana koje prema valjanim osnovama za plaćanje, bez pristanka dužnika potrebno je naplatiti s nekog od njegovih raspoloživih računa uz potvrdu Financijske agencije
- Ukoliko dužnik nije isplatio tri uzastopne plaće koje prema ugovoru o radu, pravilniku o radu, kolektivnom ugovoru ili nekom drugom aktu koje pripadaju radniku. Kao dokaz potrebno je priložiti obračun neisplaćene plaće u skladu s propisima i potvrdama Ministarstva financija – Porezne uprave.³⁰

7.2 Ciljevi stečajnog postupka

Zakon u stečajnom postupku ciljeve dijeli u dvije skupine.

Cilj stečajnog postupka je skupno namirenje vjerovnikova stečajnog dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima. Poštenim dužnicima pojedincima omogućit će se oslobođenje od preostalih obveza prema odredbama glave IX. Zakona.

Drugi cilj je provedba stečajnog plana za vrijeme trajanja stečajnog postupka.³¹

Također, bitno je napomenuti da se izrada stečajnog plana može provesti i nakon otvaranja stečajnog postupka. Prilikom izrade stečajnog plana može se odstupiti od propisanih zakonskih odredbi o unovčenju i raspodjeli stečajne mase, koji nadležnom sudu podnosi stečajni upravitelj.

Mišljenje nadležnog suda o zaključenju stečajnog postupka donosi se nakon pravomoćnosti potvrde o rješenju stečajnog plana. Usmeni upravitelj je obvezan namiriti sve nesporne obveze prije zaključenja stečajnog postupka, a za sporne obveze mora ponuditi odgovarajuće osiguranje. Svrha stečajnog plana je mogućnost predviđanja isplate stečajnih vjerovnika i njihovih tražbina.³²

³⁰ Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske - <https://www.mingo.hr/public/Vksp15.pdf> dostupno 26.03.2023.

³¹ Zakon.hr - <https://www.zakon.hr/> dostupno 26.03.2023.

³² Stečajni zakon - <https://www.zakon.hr/z/160/Ste%C4%8Dajni-zakon> dostupno 26.03.2023.

7.3 Pokretanje stečajnog postupka

Na prijedlog ovlaštene osobe pokreće se stečajni postupak. Treba i napomenuti da su stečajni postupci u pravilu hitni. Sve važne činjenice koje se odnose na stečajni postupak, utvrđene su od strane suda i upravo iz tog razloga ima mogućnost izvođenja svih dokaza koji su nužni. Ovlaštena osoba podnosi prijedlog putem obrasca čiji se oblik i sadržaj propisuje pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa. Na internetskoj stranici e – Oglasna ploča Sudova moraju biti dostupni svi propisani obrasci koje izdaje Ministarstvo pravosuđa, tj. nadležni ministar. Ako obrazac nije podnesen prema pravilniku, bit će odbačen od strane suda.

Podnošenje prijedloga pravne osobe trgovačkom sudu vrši se prema mjestu prebivališta, a u slučaju nepostojanja prebivališta vrši se prema mjestu boravišta. Stečajni postupak može biti pokrenut od strane dužnika, koji može biti i član društva s ograničenom odgovornošću, njegov likvidator, član upravnog odbora dioničkog društva itd. Također stečajni postupak može biti pokrenut i od strane dužnika pojedinca i vjerovnika protiv dužnika. Pokretanje predstečajnog postupka nije dopušteno ukoliko je stečajni postupak već pokrenut. Odluke suda o pokretanju, provođenju i zaključenju stečajnog postupka započinju tijekom stečajnog postupka. Nadležni sud je odgovoran za imenovanje stečajnog upravitelja i odbora vjerovnika te se brine da provedba stečajnog postupka bude sigurna i sukladna zakonu. Također, zadaća suda je da tražbine vjerovnika budu zadovoljene.

Obrazac 14.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC _____

Podružnica _____

(adresa podružnice)

Datum: _____

Klasa: _____

Ur.broj: _____

(naziv nadležnog suda)

(adresa nadležnog suda)

PRIJEDLOG ZA OTVARANJE STEČAJNOGA POSTUPKA

Na temelju članka 110. stavka 1. Stečajnog zakona, Financijska agencija podnosi nadležnom trgovačkom sudu prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka za dužnika

(podaci za identifikaciju).

Na dan _____ dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od _____ dana, u ukupnom iznosu od _____ kuna, u koji iznos je uračunata kamata i naknada Financijske agencije za provedbu ovrhe na novčanim sredstvima.

Prema podacima o broju zaposlenih koje je Financijskoj agenciji dostavio Hrvatski zavoda za mirovinsko osiguranje za potrebe podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnoga postupka dužnik ima _____ zaposlenih.

Na dan _____ dužnik u Jedinственном registru računa ima otvorene sljedeće račune i oročena novčana sredstva: _____ .

Slika 7. (Primjer obrasca za prijedlog pokretanja stečajnog postupka)

Izvor: e - Oglasna ploča sudova - <https://e-oglasna.pravosudje.hr/>

Financijska agencija kao podnositelj prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka, osim gore navedenih podataka o iznosu neizvršenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje i podataka o računima i oročenim novčanim sredstvima, ne raspoláže / raspoláže _____ drugim podacima o imovini pravnih osoba.

Na temelju članka 112. stavka 5. Stečajnog zakona Financijska agencija obavještava Naslov da dužnik na dan _____ na ime predujma za namirenje troškova stečajnoga postupka ima zaplijenjena novčana sredstva u iznosu od _____ kuna.

Financijska agencija je na temelju članka 114. stavka 3. Stečajnog zakona oslobođena plaćanja predujma za namirenje troškova stečajnoga postupka.

Financijskoj agenciji pripada naknada za obavljanje poslova u stečajnom postupku u skladu sa Stečajnim zakonom. Predlaže se sudu odrediti u korist Financijske agencije isplatu predmetne naknade u propisanom iznosu od _____ kuna uvećano za troškove poreza na dodanu vrijednost, odnosno u ukupnom iznosu od _____ kuna, na račun Financijske agencije broj HR4223900011100017042, model HR05, poziv na broj 7524005-OIB dužnika.

Financijska agencija:

Prilikom provedbe otvorenog stečajnog postupka, prava stečajnog dužnika, odnosno uprave u ovom slučaju, prenose se na stečajnog upravitelja te postoji mogućnost prestanka (obustave) poslovanja prilikom provođenja stečajnog postupka.

Glavna uloga odbora vjerovnika je nadzor stečajnog upravitelja te ukoliko je potrebno i pomoć u vođenju poslovanja. Također su i zaduženi za informiranje vjerovnika i suda o napretku stečajnog postupka i stanja stečajne mase. Skupština vjerovnika je oformljena kako bi se bavila pitanjima bitnim za tijek, provedbu i okončanje stečajnog postupka te oni imenuju novog stečajnog upravitelja i donose odluke vezane za izradu stečajnog plana. Skupština ima pravo na izvještaj koji podnosi stečajni upravitelj, a odnosi se na vođenje poslova i stvarno stanje stvari. U slučaju nastanka poslovanja, dužnik koji je zastupan od strane stečajnog upravitelja, obavezan je unovčiti stečajnu masu. Tražbine vjerovnika podnose se stečajnom upravitelju od dana objave rješenja, prije samog tijeka stečajnog postupka.

Nakon provjere i ispitivanja prijavljenih tražbina, vjerovnicima će biti isplaćen novac od imovine koja je prethodno unovčena. Stečajni upravitelj može odrediti daljni način prodaje samo ako se vjerovnici ne prijave. Završetkom ročišta, rješenje o zaključenju stečajnog postupka donosi nadležni sud, te se temeljem tog rješenja trgovačko društvo briše iz sudskog registra.³³

7.4. Stečajni dužnik

„Dužnik pojedinac dužan je stečajnom sudu, stečajnom upravitelju, odboru vjerovnika, ali i po nalogu suda, vjerovnicima davati sve potrebne obavijesti o okolnostima koje se odnose na postupak čl. (106/1), te će se obavijesti u prvom redu odnositi na imovine stečajnoga dužnika, prava trećih na toj imovini, postupake u tijeku i obveze. Bilo bi uputno za tijela stečajnog postupka da odmah nakon njegova otvaranja zatraže od dužnika pojedinca da prokazni popis imovine u smislu odredbe ovršnog prava (16.a. OZ) te da taj popis upotpuni podatke o svojim obveznicima, odnosno o pravima trećih na dijelovima njegove imovine.

³³ PSC - <http://psc.hr/stečaj/> dostupno 26.03.2023.

Dužnik bi pritom bio dužan dati podatke o cjelokupnoj svojoj imovini, dakle i o onoj za koju smatra da ne spada u stečajnu masu, jer bi tijela stečajnog postupka trebala ocijeniti koja od njegove imovine ulazi u tu masu, analogno kao što se u završnom postupku ocjenjuje je li neki predmet koji je zahvaćen ovrhom izuzet od ovrhe, odnosno je li na njemu mogućnost ovrhe ograničena (4, 5, 46 / 1.6, 67/3, 70, 86, 128, 148, 149, 201-204. OZ).

Dužnik pojedinac dužan je davati podatke o dokumentaciji koja se odnosi na njegovo poslovanje. On je dužan davati i obavijesti o činjenicama i dokazima koji su bitni za zasnivanje i ostvarivanje njegovih prava, ali i onih koji se tiču njegovih obveza. Od njega će se osobito očekivati da će potpuni podaci o činjenicama i dokazima o kojima ovisiti pobijanje pravnih radnji poduzetih prije otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni dužnik dužan je davati izravno sve potrebne obavijesti stečajnom sudu, stečajnom upravitelju i odboru vjerovnika na njihov zahtjev, a pojedinim vjerovnicima samo po nalogu suda. On bi zapravo mogao jednim vjerovnicima davati potrebne obavijesti na njihov izravan upit, ali to ne bi bio dužan učiniti, ne bi se izlagao nikakvim izravnim sankcijama ako to ne bi učinio. Treba uzeti, *argumento a minori ad maius*, da bi dužnik pojedinac bio dužan davati obavijesti i skupštini vjerovnika jer je ona ovlaštena donositi sve odluke iz nadležnosti odbora vjerovnika (38.e / 1.5). Dužnik je, po nalogu suda, dužan davati obavijesti i surađivati u svako doba (106 / 4.1). Zbog odbijanja pokoravanja naloga suda on može biti kažnjen, pa i zatvoren (107; v. Ad 2.5.3.).

Dužnik pojedinac ne bi za davanje potrebnih podataka imao pravo nagradu, ali bi imao pravo na naknadu troškova koji bi mu time bili izazvani. Jer se ne može očekivati da bi netko na teret svoje imovine, koja nije obuhvaćena stečajem, bio dužan poduzimati radnje u korist stečajne mase. Time bi stečajnim postupcima bila zahvaćena i imovina koja to ne bi mogla biti.³⁴

7.5 Pravni položaj vjerovnika u stečajnom postupku

Odredbom zakona, stečajni vjerovnici su ustvari osobni vjerovnici dužnika, odnosno kada se govori o otvaranju stečajnog postupka, oni prema dužniku imaju tražbinu u koja se u zakonu označava kao imovinskopravna tražbina.

³⁴ Dika, M. Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, Narodne novine (2002) str. 21

Stečajne vjerovnike prema tražbinama dijelimo na isplatne redove, a to su:

Tablica 2. (Rad autora)

1. VIŠI ISPLATNI RED
2. DRUGI VIŠI ISPLATNI RED
3. NIŽI ISPLATNI RED

Izvor: Zakon.hr - <https://www.zakon.hr/z/160/Ste%C4%8Dajni-zakon>

Uvidom u ovu tablicu možemo vidjeti da se prema tražbinama vjerovnici dijele u isplatne redove.

Vjerovnici kasnijeg izbornog reda mogu biti namireni tek kada vjerovnici prethodnog isplatnog reda budu u potpunosti isplaćeni. Namirenje vjerovnika istog isplatnog reda se provodi razmjerno veličini njihovih tražbina.³⁵

Uz stečajne vjerovnike, postoje i vjerovnici koji se dijele na **razlučne** i **izlučne**. *Razlučni vjerovnici* su obvezni u propisanom roku obavijestiti Financijsku agenciju o svojim prijavama, pravnoj osobi koja se odnosi na razlučno pravo, te dio imovine dužnika na koji polažu svoje razlučno pravo. Također, obvezni su predati izjavu u kojoj se odriču ili ne odriču prava na odvojeno namirenje.

Izlučni vjerovnici su obvezni u propisanom roku obavijestiti Financijsku agenciju o svojim prijavama, pravnoj osnovi koja se odnosi na izlučno pravo, te dio imovine dužnika na koji polažu svoje izlučno pravo.³⁶

³⁵ Zakon.hr - <https://www.zakon.hr/z/160/Ste%C4%8Dajni-zakon> dostupno 27.03.2023.

³⁶ Zakon.hr – Članak 38. - <https://www.zakon.hr/z/160/Ste%C4%8Dajni-zakon> dostupno 27.03.2023.

7.6 Rokovi i pravni lijekovi stručnog postupka

Jedini pravni lijek protiv rješenja stečajnog postupka je **žalba** koja se u pravilu podnosi u roku od 8 dana od dostave prvostupanjskog rješenja, osim ako zakonom nije propisan drugi rok.

Žalba se obično objavljuje na e- Oglasnoj ploči suda, ali njenim podnošenjem se ne odgađa provedba rješenja, odnosno žalba nema suspenzivni učinak, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Odluku o žalbi na stečajni postupak donosi drugostupanjski sud kojemu je žalba dostavljena od strane prvostupanjskog suda i to u roku od 8 dana od njezina primitka. Ukoliko je žalba remonstrativni pravni lijek, odluku o žalbi donosi prvostupanjski sud. To je posebna žalba koja se iznosi protiv trenutnog stečajnog upravitelja, gdje se zahtjeva da ga nadležni sud zamjeni, odnosno da novi stečajni upravitelj bude imenovan.³⁷

7.7 Pravne posljedice stečajnog postupka

Vrlo je važno istaknuti da se posljedice stečajnog postupka dijele na dvije skupine:

1. PROCESNOPRAVNE
2. MATERIJALNOPRAVNE

Procesnopravne posljedice, odnose se na parnice, ovršne postupke, izvanparnične posljedice te postupke osiguranja u tijeku. Navedene posljedice su vidljive i u specifičnim obvezama procesnopravnog karaktera dužnika pojedinca, prethodnim zastupnicima stečajnog dužnika, zaposlenika i drugih odgovornih osoba.³⁸

Materijalnopravne posljedice se u otvaranju stečajnog postupka odnose na razna područja dužnikovih djelovanja, a njihova podjela se može provesti u tri bazične skupine:

1. opće materijalnopravne posljedice
2. ispunjenje pravnih poslova nakon otvaranja stečajnog postupka

³⁷ čl. 19. st. 3. SZ-a

³⁸ Dika, M. Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, Narodne novine (2002) str. 9

3. pobijanje pravnih radnji.

„Otvaranjem postupka stečajnog postupka prava dužnika pojedinca na upravljanje i raspolaganje imovinom koja ulazi u stečajnu masu prelaze na stečajnog upravitelja.“ (čl. 159. st. 2. SZ).

Potrošač ostaje vlasnik stvari i nositelj prava koje je prethodno imao, ali je bitno reći da je on tada isključen iz upravljanja stečajnom masom, odnosno ukida se njegova mogućnost raspolaganja tom masom. Potrošač ne može izgubiti pravnu sposobnost, ali se njegova poslovna sposobnost ograničava na način da povjerenik preuzme vođenje poslovanja koje se odnosi na stečajnu masu, odnosno povjerenik postaje zakonski zastupnik sa ovlastima, koji ga zastupa kao stečajnog dužnika. (čl. 88. st. 4. SZ).

Pravni poslovi koji se ne odnose na stečajnu masu i dalje su u nadležnosti potrošača, odnosno ne gubi poslovnu sposobnost. Postoji pravilo koje govori kako kada dođe do prijelaza prava potrošača na povjerenika povezano je i s pravilom da su raspolaganja potrošača nakon otvaranja stečajnog postupka predmetima stečajne mase bez pravnog učinka (čl. 161. SZ). Njemu je zabranjeno raspolaganje stečajnom masom jer takvo ovlaštenje nakon otvaranja postupka stečaja ima samo povjerenik.

Uz to, pravna posljedica raspolaganja protivno zakonskoj zabrani dovodi do apsolutne ništetnosti (čl. 322. ZOO), ali tu se pojavljuje izuzetak i to su ona raspolaganja za koja vrijede opća pravila o zaštiti povjerenja u javne knjige. Tako je pravno zaštićen stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupio s povjerenjem u zemljišne knjige, ako nije znao niti je mogao znati da ono što je upisano u zemljišne knjige nije točno, odnosno pravilno. Ovakvu zaštitu bi imao stjecatelj imovine potrošača koja ulazi u stečajnu masu, ako ona nije upisana u određene javne registre.³⁹

³⁹ Pravosudna akademija, Priručnik za polaznike, (2019) str.74

8. PRIMJERI IZ SUDSKE PRAKSE

U nastavku rada slijedi primjer presude koja je donesena od strane Vrhovnog suda Republike Hrvatske, čiji je izvor <https://www.iusinfo.hr/> (Najveća, sveobuhvatna zbirka propisa, sudske prakse i pravne literature u RH)

VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Z A G R E B

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca J. Ž. predsjednice vijeća, M.P. članice vijeća i sutkinje izvjestiteljice, D. K. člana vijeća, D. M. člana vijeća i I. V. člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja S. m. B. d.o.o. u stečaju, Z., kojeg zastupa punomoćnik N. A., odvjetnik iz Z., uz sudjelovanje umješača na strani tužitelja Republike Hrvatske, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Zagrebu, protiv tuženika O. P. d.o.o., Z., kojeg zastupa punomoćnik N. G. odvjetnik u Z., radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 8. svibnja 2014. kojom je potvrđena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu od 16. travnja 2013., u sjednici održanoj 11. prosinca 2018.,

p r e s u d i o j e:

Revizija tužitelja odbija se kao neosnovana. Odbija se zahtjev tuženika za naknadu troškova odgovora na reviziju kao neosnovan.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja odbijen je tužbeni zahtjev koji glasi:

„1. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi: "Utvrđuje se da su bez učinka prema stečajnoj masi stečajnog dužnika S. M. B. d. o. o. u stečaju, Z.: Ugovor o prodaji nekretnine, zaključen 29. prosinca 2004. između stečajnog dužnika, ovdje tužitelja B. d. o. o. u stečaju, Z. i stjecatelja, ovdje tuženog O. P. d. o. o., Z., na kojem Ugovoru je ovjeren potpis prodavatelja kod javnog bilježnika Ž. M. iz Z. 30. prosinca 2004., kojim je na tuženog prenijeto pravo vlasništva nekretnina (izvanknjižno vlasništvo) pobliže označenih u čl. 2 Ugovora o prodaji nekretnine i čl. 2, II. Aneksa od 5. svibnja 2006., te Aneks tom Ugovoru, zaključen 21. rujna 2005., kao i Aneks II. tom Ugovoru, zaključen 5. svibnja 2006. i Ugovor o prodaji nekretnine, zaključen 19. srpnja 2005. između stečajnog dužnika, ovdje tužitelja B. d. o. o. u stečaju, Z. i stjecatelja, ovdje tuženog O. P. d. o. o., Z., na kojem je ovjeren potpis prodavatelja kod javnog bilježnika Ž. M. iz Z. 21. svibnja 2005. pod brojem Ov-21022/05 i kojim je na tuženog prenijeto vlasništvo nekretnina (izvanknjižno vlasništvo) označenih u čl. 2 Aneksa II. Ugovoru o prodaji nekretnine od 21. rujna 2005., te Aneks I. Ugovoru o prodaji nekretnine koji je zaključen 22. kolovoza 2005. kao i Aneks II. Ugovoru o prodaji nekretnine koji je zaključen 21. rujna 2005.

Tuženik O. P. d. o. o., Z., dužan je u stečajnu masu B. d. o. o. u stečaju, Z., vratiti sve imovinske koristi stečene na osnovi pobijene pravne radnje, na način što je dužan tužitelju B. d. o. o. u stečaju platiti slijedeće iznose:

- iznos od 219.170,60 EUR u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj na dan plaćanja, prema srednjem tečaju Z. b. d. d. na taj dan, zajedno sa zateznom kamatom po stopi koju Z. b. d. d. Z. plaća na devizna sredstva u EUR po viđenju, tekućom na taj iznos od 29. prosinca 2004. i

- iznos od 646.435,78 EUR u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj na dan plaćanja, prema srednjem tečaju Z. b. d. d., Z. na taj dan, zajedno sa zateznom kamatom po stopi koju Z. b. d. d., Z. plaća na devizna sredstva u EUR po viđenju, tekućom na taj iznos od 19. srpnja 2005. do isplate."

2. Odbija se tužitelj sa zahtjevom za naknadu troškova u iznosu od 152.600,00 kn.
3. Tužitelj je dužan tuženiku naknaditi troškove postupka u iznosu od 125.087,18 kn, sve u roku 8 dana.
4. Odbija se tuženik sa zahtjevom za naknadu troškova u iznosu od 20.352,50 kn.“

Presudom suda drugog stupnja u stavku 1. izreke odbijena je žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđena je prvostupanjska presuda, dok je u stavku 2. izreke odbijen zahtjev tuženika za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu 6.262,50 kuna, kao neosnovan.

Protiv drugostupanjske presude tužitelj podnosi reviziju iz čl. 382. st. 1. Zakona o parničnom postupku, zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, predlažući da Vrhovni sud Republike Hrvatske preinači nižestupanjske presude, koristeći ovlaštenje iz čl. 395. st. 1. ZPP, podredno ukine nižestupanjske presude i predmet vrati prvostupanjskom, odnosno drugostupanjskom sudu na ponovno suđenje pred drugo vijeće. Potražuje trošak revizije. Podnosi i reviziju iz čl. 382. st. 2. ZPP zbog rješenja materijalnopravnog ili postupovnopravnog pitanja važnog za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

U odgovoru na reviziju tuženik se protivi navodima revizije te predlaže da se ista u cijelosti odbije, uz naknadu troškova odgovora na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Prema odredbi čl. 382. st. 1 ZPP stranke mogu podnijeti reviziju protiv drugostupanjske presude:

1. ako vrijednost predmeta spora pobijanog dijela presude prelazi 200.000,00 kn,
2. ako je presuda donesena u sporu o postojanju ugovora o radu, odnosno o prestanku radnog odnosa ili radi utvrđenja postojanja radnog odnosa,
3. ako je drugostupanjska presuda donesena prema odredbama čl. 373.a i čl. 373.b tog Zakona.

Pobijanu presudu, a kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja drugostupanjski sud je donio pozivom na odredbu čl. 373.a ZPP, zbog čega je protiv takve presude neovisno o označenoj vrijednosti predmeta spora revizija iz čl. 382. st. 1. toč. 3. ZPP uvijek dopuštena. U takvim okolnostima, a kada je protiv pobijane presude dopušteno izjavljivanje redovne revizije nema mjesta podnošenju izvanredne revizije.

Stoga je ovaj sud sukladno odredbi čl. 392.a st. 1. ZPP ispitao pobijanu presudu samo u onom dijelu koji se pobija revizijom i samo u granicama razloga određeno navedenih u reviziji.

Neosnovano se u reviziji prigovara bitnoj povredi odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP učinjenoj pred drugostupanjskim sudom pošto pobijana presuda sadrži razloge o činjenicama odlučnim za ovaj spor, a koji razlozi su jasni i međusobno ne proturječe, zbog čega se pravilnost iste može ispitati. Kroz bitnu povredu odredaba parničnog postupka revident u suštini prigovara ocjeni izvedenih dokaza, glede utvrđenja vrijednosti imovine prihvaćanjem vrijednosti nekretnine prema rješenju o razrezu poreza Porezne uprave z. što zapravo predstavlja prigovor pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Međutim, u smislu odredbe čl. 385. st. 1. ZPP pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje nije dopušteni revizijski razlog zbog čega takvi prigovori nisu mogli biti uzeti u razmatranje.

Drugostupanjski sud je valjano ocijenio sve provedene dokaze, a posebno dokaze koji se odnose na utvrđivanje vrijednosti nekretnine i pri tome je dao valjane razloge zbog čega je neke od njih kao vjerodostojne prihvatio, dok drugima nije poklonio svoju vjeru. Na taj način drugostupanjski sud se pravilno i jasno očitovao o izboru i ocjeni dokaza kod utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

S tim u svezi valja podsjetiti revidenta da prema odredbi čl. 8. ZPP koje će činjenice uzeti kao dokazane odlučuje sud prema svom uvjerenju na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka. Odnosno, da je drugostupanjski sud prema odredbi čl. 373.a st. 1. ZPP ovlašten presudom preinačiti prvostupanjsku presudu ako prema stanju spisa nađe:

1. da bitne činjenice među strankama nisu sporne ili

2. da ih je moguće utvrditi i na temelju isprava i izvedenih dokaza koji se nalaze u spisu, neovisno o tome je li prvostupanjski sud prigodom donošenja svoje odluke uzeo u obzir te isprave, odnosno izvedene dokaze.

Drugostupanjski sud je upravo postupajući u smislu prethodno navedenih odredbi, a na temelju ocjene isprava i izvedenih dokaza utvrdio za ovaj spor odlučne činjenice i na temelju istih ocijenio da ne proizlazi osnovanost tužbenog zahtjeva tužitelja, zbog čega nema bitne povrede odredaba parničnog postupka na koju revident ukazuje.

Nije nadalje u pravu revident kada tvrdi da je učinjena bitne povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. u svezi s čl. 338. st. 4. ZPP jer su sudovi naveli odredbe materijalnog prava koje su primijenili prilikom odlučivanja o zahtjevu tužitelja, a to što revident zapravo izražava neslaganje s pobijanom drugostupanjskom presudom, ne znači da ista nije sačinjena u skladu sa odredbom čl. 338. st. 4. ZPP.

Slijedom navedenog nije ostvaren revizijski razlog bitne povrede odredaba parničnog postupka.

Nije ostvaren ni revizijski razlog pogrešne primjene materijalnog prava.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika koje su poduzete prije otvaranja stečajnog postupka prema kojima je tuženik, prema navodima tužitelja, stekao imovinsku korist suprotno odredbama čl. 127. do 144.

Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 44/96, 29/99, 129/00 - dalje: SZ) tj. protivno pravilima stečajnog prava o pobijanju pravnih radnji u stečaju.

U revizijskom postupku i dalje je sporno pitanje stvarne tržišne vrijednosti nekretnina koje su bile predmet ugovora o kupoprodaji odnosno prodaji ispod tržišne vrijednosti nekretnine.

U postupku koji je prethodio reviziji utvrđeno je: - da tužitelj traži pobijanje dva kupoprodajna ugovora i to:

Ugovora o prodaji nekretnine sklopljenog 29. prosinca 2004. između stečajnog dužnika, a ovdje tužitelja B. d.o.o. u stečaju Z. i stjecatelja, a ovdje tuženika O. P. d.o.o. Z., i Aneksa tom Ugovoru, te Ugovora o prodaji nekretnine sklopljenog 19. srpnja 2005. između stečajnog dužnika, ovdje tužitelja i tuženika i Aneksa tom Ugovoru, da je tuženik kao kupac preuzeo obvezu prodavatelja prema Z. b. u iznosu od 784.961,52 EUR-a, čime je preuzeta i hipoteka na navedenoj nekretnini, da je tužitelj po stečajnom upravitelju na temelju odobrenja stečajnog suca poslovni broj St-189/06 od 14. studenoga 2007. podnio tužbu radi pobijanja predmetnih kupoprodajnih ugovora od 29. prosinca 2004. i 19. srpnja 2005., da je nad tužiteljem stečajni postupak otvoren rješenjem prvostupanjskog suda poslovni broj St-189/06 od 26. listopada 2006., da je vrijednost nekretnina prije prodaje utvrđena prema rješenju o razrezu poreza Porezne uprave Z. iz kojeg je vidljivo da vrijednost nekretnina koje su bile predmet Ugovora od 29. prosinca 2004. iznosi 7.846.130,74 kune, a za nekretnine iz Ugovora od 19. srpnja 2005. iznosi 9.069.860,09 kuna, da su iz sredstava dobivenih prodajom najvećim dijelom izmirene obveze prema radnicima, isplate plaća, doprinosi, porezi, obveze dobavljačima, dospjela obveza E. b., da je nakon prodaje nekretnina društvo uspješno poslovalo dvije godine do otvaranja stečaja, da su se problemi s nesolventnošću društva pojavili tek nakon dvije godine nakon prodaje nekretnina.

Na temelju tako utvrđenog činjeničnog stanja nižestupanjski sudovi zaključuju da nisu ispunjene sve opće i posebne pretpostavke za pobijanje pravnih radnji koje su predmet ovog postupka, odnosno da tužitelj nije dokazao da su pravne radnje koje su predmet pobijanja ovog postupka poduzete s namjerom da se oštete drugi vjerovnici tužitelja, zbog čega je pravilnom primjenom odredbe čl. 131. SZ odbijen tuženi zahtjev.

Naime, prema odredbi čl. 127. st. 1. SZ pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnog postupka kojima se remeti ujednačeno namirenje vjerovnika (oštećenje vjerovnika), odnosno kojim se pojedini vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj (pogodovanje vjerovnika), stečajni upravitelj u ime stečajnog dužnika i stečajni vjerovnici mogu pobijati u skladu s odredbama ovog Zakona.

Dakle, opće pretpostavke za pobijanje dužnikovih pravnih radnji u stečaju propisane tim člankom jesu: 1) stečajni postupak mora biti otvoren, 2) pravna radnja mora biti poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka, 3) da je ta radnja dovela do oštećenja ili pogodovanja vjerovnika i 4) da se rezultat pobijanja očituje u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika.

Posebne pak pretpostavke, predviđene odredbom čl. 131. st. 1. SZ jesu:

1) da je pravna radnja poduzeta u posljednjih 10 godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili nakon toga (do otvaranja stečajnog postupka),

2) da je dužnik tu radnju poduzeo s namjerom da ošteti svoje vjerovnike,

3) da je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika da ošteti vjerovnike - s tim da se znanje za namjeru pretpostavlja ako je druga strana znala ili je morala znati da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.

Prema tome, Stečajnim zakonom propisane su opće i posebne pretpostavke pobijanja, pri čemu da bi zahtjev za pobijanje bio osnovan, opće pretpostavke moraju uvijek postojati.

Osnovni pravno zaštitni cilj pobijanja pravnih radnji je u stvaranju uvjeta za što potpunije namirenje ukupnosti vjerovnika, odnosno da se radi osiguranja što ujednačenijeg namirenja vjerovnika zahvate pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnog postupka. Krajnji rezultat mora se očitovati u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika. Dakle, ne bi bilo dovoljno niti to da se radnjom oštećuje samo pojedini ili neki vjerovnik.

Polazeći od utvrđenog činjeničnog stanja, pravilno su nižestupanjski sudovi primijenili odredbu čl. 131. st. 1. SZ kada su zaključili da u konkretnom slučaju pobijanjem pravnih radnji ne bi postojala veća mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika, već vjerovnika stečajne mase (troškovi postupka, dospjele obveze stečajne mase).

To zato jer je sud ocjenom Završnog računa i Završnog dividendnog računa stečajnog upravitelja od 17. lipnja 2008. (list 548-557 spisa) utvrdio da bi plan troškova na temelju odredbe čl. 86. i 87. SZ i dalje iznosio 1,700.000,00 kuna. Zato je pravilan zaključak nižestupanjskih sudova da ne bi postojala veća mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika već vjerovnika stečajne mase.

U reviziji se tvrdi da su sudovi pogrešno ocijenili ovu ispravu. U odnosu na ove tvrdnje, koje je revident iznosio tijekom prvostupanjskog postupka te u žalbi protiv prvostupanjskih presuda, drugostupanjski sud je zaključio kako se pobijanom pravnom radnjom nije dovelo do oštećenja stečajnih vjerovnika i da krajnji rezultat pobijanja ne bi povećao mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika u njihovoj ukupnosti.

Osim toga, tvrdnje revidenta o potrebi utvrđenja vrijednosti nekretnine prema provedenom vještačenju, vještaka M. N., vežu se uz činjenicu da su nekretnine prodane ispod tržišne vrijednosti, o čemu su se nižestupanjski sudovi jasno i pravilno očitovali utvrđenjem da se ta činjenica iz tog vještačkog nalaza i mišljenja ne može sa sigurnošću utvrditi, obzirom da isti vještak u svom očitovanju pobija svoj nalaz o procjeni bez ikakvih pokazatelja. Uostalom kada spominje vještačenje, osim iznesenog revident u reviziji ne navodi ništa drugo što bi dovelo u pitanje pravilnost utvrđenja vrijednosti nekretnina. Zbog toga odluka nižestupanjskog suda glede te okolnosti nema propusta koji bi utjecali na pravilnost i zakonitost pobijanih odluka. Valja pri tome naglasiti kako je pravo na izbor (čl. 220. st. 2. ZPP) kao i ocjena dokaza radi utvrđenja odlučnih činjenica pridržana za sud.

Iz sadržaja navedenih zakonskih odredaba i u skladu s time proizašlih činjeničnih utvrđenja, proizlazi da u ovom slučaju nisu ostvarene pretpostavke za pobijanje dužnikovih pravnih radnji, a to iz razloga što tužitelj nije dokazao da bi pobijanjem pravne radnje postojala veća mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika, a kako su to opravdano zaključili nižestupanjski sudovi. Stoga su pravilno postupili kada su tužbeni zahtjev odbili.

S tim u vezi i ostali revizijski navodi kojima se prigovara pravilnosti ocjene izvedenih dokaza, sadržajno su prigovori pravilnosti utvrđenog činjeničnog stanja i kao takvi u smislu naprijed navedenoga su nedopušteni u revizijskom postupku kao što je ovaj.

Osporavajući pravilnost rečenog zaključka sudova glede ostvarenja općih pretpostavki za pobijanje dužnikovih pravnih radnji u stečaju, tuženik u reviziji iznosi uglavnom činjenične prigovore (koji se sastoje od iznošenja vlastitih zaključaka - suprotno činjeničnim utvrđenjima i zaključcima nižestupanjskih sudova) a što u reviziji (kao što je već istaknuto) nije dopušteno. Međutim, neovisno o tome treba reći da takvim navodima rečeni zaključak nižestupanjskih sudova ionako nije doveden u sumnju. Prema tome, nije ostvaren niti revizijski razlog pogrešne primjene materijalnog prava, pa je na temelju čl. 393. ZPP odlučeno kao u izreci.

Tužitelju nije dosuđen trošak odgovora na reviziju, jer ta parnična radnja nije bila potrebna (čl. 155. st. 1. u vezi s čl. 166. st. 1. ZPP).

Zagreb, 11. prosinca 2018.

Ono što želim navesti je razlog mog odabira ove presude, a to je presuda ponukana učestalim događanjima u društvu u kojem živimo. Nažalost, svjedoci smo da mnoga trgovačka društva koja uspješno posluju preko noći gase svoje pogone, poslovanje se topi brzinom leda, imovina nestaje bez traga koji je lako pratiti, novac s računa u istom smjeru.

Takvim postupanjem pojedinih društava nastaje lančana reakcija koja se očituje vrlo često na manjim trgovačkim društvima kojima i manja nenaplaćena potraživanja znače kraj.

Analizirajući ovu presudu krenula sam čitati o odgovornosti direktora odnosno članova uprave za radnje koje poduzimaju u ime društva, zanimalo me kada i pod kojim uvjetima snose odgovornost i kada se može jasno reći da je netko neku radnju poduzeo sa ciljem da ošteti društvo za koje radi i da ošteti neke vjerovnike dok se pak drugima pogoduje.

Iz analize ovdje priložene presude zaključujem da je vrlo teško dokazati odgovornost direktora/člana uprave za poduzete radnje i za neplaćanja vjerovnicima. Uviđam da se trebaju ispuniti i opće i posebne pretpostavke, koje onda moraju imati i zakonom odnosno pozitivnim propisima određenu posljedicu. Dakle, bitno je utvrditi svaku pojedinost vezanu uz točno određeni posao, shvatiti i povezati te radnje s posljedicama koje su one proizvele i u konačnici utvrditi namjeru sudionika u poslovnom prometu.

9. ZAKLJUČAK

Na samom kraju diplomskog rada zaključuje se da su nekretnine u pravnom prometu svako stjecanje vlasništva na području Republike Hrvatske te sve ono što je trajno povezano s njom. Stjecanje nekretnine moguće je kada osoba postane vlasnikom te kada se koristi svim koristima od nje. Također, kod stjecanja prava na nekretninu postoje ograničenja na temelju zakona i na temelju pravnog posla, odnosno ograničenja koja su nužna kako se drugoj osobi ne bi nanijela šteta.

Što se tiče nekretnina koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, one su uglavnom povijesna imovina te je rijetko da ta imovina ide u prodaju, osim u iznimnim situacijama koje su navedene prethodno u radu. Kako prodaja nije moguća, moguće je napraviti zamjenu nekretnine koja je u vlasništvu Republike Hrvatske, samo s onim nekretninama koje pripadaju vlasništvu jedinica lokalne i područne, odnosno regionalne samouprave.

Kupoprodajom je objašnjeno sastavljanje ugovora, važnost tabularne isprave, te je u razgovoru s odjetničkim drušvom rečeno na što se treba paziti pri kupoprodaji nekretnine.

Nadalje, za stečajni postupak se zaključuje da je on poseban izvanparnični sudski postupak koji se provodi radi skupnog namirenja svih vjerovnika stečajnoga dužnika i to unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima. Uz to, glavna zadaća stečajnog postupka je da se namire svi vjerovnici stečajnog dužnika kako bi mogli unovčiti svoju imovinu i prikupiti sredstva.

Popis tablica:

Tablica 1. – Posebna ograničenja.....	8
Tablica 2. – Stečajni vjerovnici.....	47

Popis slika:

Slika 1. – Otok Vanga s rezidencijom unutar Nacionalnog parka Brijuni.....	12
Slika 2. – Palača Pongratz (izvana).....	13
Slika 3. – Palača Pongratz (iznutra).....	13
Slika 4. – Primjer predugovora o kupoprodaji nekretnine.....	21
Slika 5. – Primjer kupoprodajnog ugovora.....	24
Slika 6. – Primjer tabularne izjave.....	29
Slika 7. – Primjer obrasca za prijedlog pokretanja stečajnog postupka.....	43
Slika 8. – Primjer obrasca za prijedlog pokretanja stečajnog postupka (drugi dio).....	44

10. LITERATURA

Knjige:

Dika, M. Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, Narodne novine (2002) str. 9

Klarić, P., Vedriš, M. Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine (2014), str. 77

Pravosudna akademija, Priručnik za polaznike, (2019) str.74

Simonetti, P. Nekretnine kao objekt prava vlasništva i prava građenja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (2009)

Internet izvori:

Državne nekretnine - <https://www.hr-nekretnine.hr/> dostupno 24.03.2023.

Leksikografski zavod Miroslav Krleža

<https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=43303> dostupno 22.03.2023

Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske - <https://www.mingo.hr/public/Vksp15.pdf>
<https://pravosudje.gov.hr/stjecanje-prava-vlasnistva/6183> dostupno 22.03.2023.

Načini raspolaganja nekretninama u Republici Hrvatskoj - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html dostupno 24.03.2023.

Najveća, sveobuhvatna zbirka propisa, sudske prakse i pravne literature u RH
<https://www.iusinfo.hr/>

Narodne novine – Službeni list Republike Hrvatske - https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html 07.12.2020.

PSC - <http://psc.hr/stecaj/> dostupno 26.03.2023

Središnji državni portal - <https://gov.hr/> dostupno 25.03.2023

Stečajni zakon - <https://www.zakon.hr/z/160/Ste%C4%8Dajni-zakon> dostupno 27.03.2023.

Ustav Republike Hrvatske - <https://www.zakon.hr/z/94/Ustav-Republike-Hrvatske> dostupno 23.03.2023.

Zakon o upravljanju državnom imovinom https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_06_52_1023.html dostupno 23.03.2023

Zakon.hr - <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%20tvu-i-drugim-stvarnim-pravima> dostupno 24.03.2023.